

**PROSEDUR PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK
ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
BULUKUMBA**

Oleh:

RINA SULISTINA WAHID

Mahasiswa Jurusan PPKn FIS Universitas Negeri Makassar

IRSYAD DAHRI

Dosen PPKn FIS Universitas Negeri Makassar

FIRMAN MUIN

Dosen PPKn FIS Universitas Negeri Makassar

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk: (1) mengetahui prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, (2) mengetahui hambatan-hambatan yang timbul dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif kualitatif. Pendekatan yang digunakan yaitu pendekatan kualitatif. Dengan menggunakan teknik pengumpulan data melalui observasi, wawancara dan dokumentasi. Sumber data terdiri dari data primer yaitu 4 orang Staf Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba, serta 3 orang pemohon, dan data sekunder berupa UUPA dan SOP BPN untuk mengetahui Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: (1) Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dapat dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu: pendaftaran sertifikat hak atas tanah, pemeriksaan berkas di Kantor Pertanahan, pembayaran biaya pendaftaran hak atas tanah, proses pengerjaan, pencatatan dan persuratan dengan jangka waktu 7 sampai 20 hari, penerbitan sertifikat. (2) Hambatan-hambatan dalam Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yaitu hambatan internal: sumber daya manusia (SDM) yang kurang, dan banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. Adapun hambatan eksternalnya: banyaknya ahli waris yang tempat tinggalnya berjauhan, dan terdapat tunggakan Pajak-Pajak yang harus dibayarkan.

Kata Kunci: Prosedur, Balik Nama, Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Abstract: This study aims to: (1) find out the procedure for implementing the name of the land title certificate in the Land Office of the Bulukumba Regency, (2) find out the obstacles that arise in the implementation procedure of the name of the land title in the Bulukumba District Land Office . This research uses qualitative descriptive research. The approach used is a qualitative approach. By using data collection techniques through observation, interviews and documentation. The data source consisted of primary data, namely 4 staff members of Bulukumba District Land Office Staff, and 3 applicants, and secondary data in the form of BAL and BPN SOP to find out the Procedure for Reverse Name of Land Rights Certificate at the Land Office of Bulukumba Regency. The results of the study show that: (1) The Procedure for Reversing the Name of Land Rights Certificate can be done through several stages, namely: registration of land title certificate, inspection of files in the Land Office, payment of registration fees for land rights, processing, recording and correspondence with a period of 7 to 20 days, certificate issuance. (2) Obstacles in the Implementation Procedure Name of Land Rights Certificate, namely internal barriers: insufficient human resources (HR), and the number of applications submitted at the Bulukumba Regency Land Office. As for external barriers: the number of heirs whose homes are far apart, and there are arrears in taxes that must be paid.

Keywords: Procedure, Behind Name, Certificate of Ownership of Land

PENDAHULUAN

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 saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang.

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, pertambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraan.¹

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar 1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang ditegaskan bahwa "Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara

dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat"²

Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah dengan cara jual beli diatur dalam Undang- Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 yaitu setiap peralihan hak milik atas tanah wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli.³

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."⁴

Dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah tentunya memiliki Standar Operasional Proser (SOP) yang dapat dilihat pada Perkaban Nomor 1 Tahun 2010. Mengenai pajak atau biaya dalam pelaksanaan balik nama tercantum dalam UU No. 20 tahun 2000 tentang Perubahan Atas UU No. 21 tahun 1997 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) menegaskan bahwa "Bea Perolehan Hak atas Tanah dan atau Bangunan dikenakan terhadap orang atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan. Perolehan atas suatu hak atas tanah dan atau bangunan ini bisa diartikan bahwa orang atau badan tersebut mempunyai nilai lebih atas tambahan atau

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

²UUD 1945 Pasal 33 ayat (3)

³UUPA No.5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah

⁴Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Peralihan Tanah

perolehan hak tersebut. Dimana tidak semua orang mempunyai kemampuan lebih untuk mendapatkan tanah dan atau bangunan”.⁵

Dalam proses balik nama sertifikat hak milik dapat memakan waktu yaitu 7 sampai 20 hari, namun pada kenyataannya ada yang melebihi dari waktu tersebut bahkan sampai berbulan-bulan sertifikat yang mereka ajukan untuk dibalik namanya tidak mereka terima, terkhusus di Kabupaten Bulukumba. Seperti yang dialami oleh Syahraeni, alamat jl.abdul azis Tanah Kongkong. Ahmad Erwin, alamat jl.cakalang Terang-Terang. Dan Nurmawati, alamat jl.kusuma bangsa Caile. Padahal mereka sudah memenuhi syarat serta telah melengkapi berkas-berkas seperti Surat Pengantar dari PPAT sebanyak 2 (dua) rangkap, surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli atau kuasanya jika dikuasakan, sertifikat hak atas tanah yang asli dan fotocopynya, Akta Jual Beli (AJB) PPAT yang sudah lengkap, fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pembeli dan penjual yang masih berlaku dan dilegalisir pihak yang berwenang, bukti pelunasan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dan bukti pelunasan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir guna melakukan balik nama sertifikat yang mereka inginkan. Hal ini juga diperkuat dengan masih adanya data-data para pemohon balik nama sertifikat yang tersimpan di Kantor Badan Pertanahan Kota Bulukumba, dengan lamanya proses tersebut tentu saja membuat masyarakat yang telah melaksanakan jual beli tanah merasa tidak nyaman akan pelayanan dan kinerja pegawai BPN, yang menyebabkan urusan mereka terbengkalai karena belum memiliki sertifikat yang sah akan balik namanya.

⁵UU No. 20 Tahun 2000 atas perubahan UU No.21 Tahun 1997

TINJAUAN PUSTAKA

1. Pengertian Balik Nama

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 praktek jual beli tanah ini dijumpai istilah Balik Nama. Walaupun istilah ini dapat diterka artinya secara gamblang, namun masih ada juga beberapa yang belum memahami apa sebenarnya Balik Nama itu berkaitan dengan adanya peralihan hak. 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 pemilik tanah yang baru. Proses ini biasanya berlangsung kurang lebih 3 – 4 minggu pada Kantor Pertanahan setempat.⁶

2. Hak Milik

a. 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

⁶<https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-akta-jual-beli-tanah> diakses pada 10 Mei 2017

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 pemilikannya, dengan ketentuan harus memperhatikan ketentuan pasal 6 Undang-Undang Pokok.⁷

Dari ketentuan selanjutnya mengenai hak milik yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 21 yang menyatakan bahwa dapat diketahui pada dasarnya hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh warga negara Indonesia tunggal saja, dan tidak dapat dimiliki oleh warga negara asing dan badan hukum, baik yang didirikan di Indonesia maupun yang didirikan diluar negeri dengan pengecualian badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam PP No. 38 Tahun 1963. Ini berarti selain warga negara Indonesia tunggal, dan badan-badan yang ditunjukkan dalam PP No. 38 Tahun 1963. Tidak ada pihak lain yang dapat menjadi pemegang hak milik atas tanah di Indonesia. Dengan ketentuan yang demikian berarti setiap orang tidaklah dapat begitu saja melakukan pengalihan hak milik atas tanah. Ini berarti Undang-Undang Pokok Agraria memberikan pembatasan peralihan hak milik atas tanah. Agar hak milik atas tanah dapat dialihkan, maka pihak terhadap siapa hak milik atas tanah tersebut hendak dialihkan haruslah merupakan orang perorangan warga negara Indonesia tunggal, atau badan-badan hukum tertentu yang diatur dalam PP No.38 Tahun 1963 tersebut.⁸

⁷Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. 2007. *Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta:Kencana. hlm.30

⁸Erna Sri Wibawanti & R. Murjijanto, 2013. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*. Yogyakarta:Liberty. hlm.35

b. 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. Macam hak atas tanah ini belum ada.
3. Hak atas tanah yang bersifat sementara. Yaitu hak atas tanah yang sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.⁹

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

- a. 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 atas tanah negara, dan Hak Pakai atas tanah negara.
- b. Hak atas tanah yang bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah pihak lain. Macam-macam hak atas

⁹Pasal 16 UUPA dan Pasal 53 UUPA

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 atas tanah Hak Milik, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.¹⁰

c. Terjadinya Hak Milik Atas Tanah

Pasal 22 UUPA menetapkan tiga cara terjadinya Hak Milik atas tanah, yaitu:

1. Hak Milik atas tanah terjadi menurut Hukum Adat.

2 cara terjadinya Hak Milik atas tanah menurut Hukum Adat, yaitu melalui pembukaan tanah (pembukaan hutan) dan melalui lidah tanah (aanslibbing). Pembukaan tanah atau (pembukaan hutan) adalah suatu lokasi yang semula berupa hutan, kemudian secara bersama-sama oleh masyarakat Hukum Adat yang dipimpin oleh Kepala Adat dibuka menjadi tanah untuk pertanian, tanah untuk permukiman, tanah untuk kepentingan bersama masyarakat hukum adat. Tanah yang berasal dari hutan ini dibagikan secara individual kepada masyarakat hukum adat. Yang dimaksud lidah tanah (aanslibbing) adalah timbulnya tanah yang berada di tepi sungai karena peristiwa alam atau bukan perbuatan manusia, tanah ini semakin lama semakin mengeras sehingga dapat ditanami. Dalam Hukum Adat ditetapkan bahwa lidah tanah menjadi hak dari pemilik tanah yang berbatasan. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah yang diperintahkan disini sampai sekarang belum terbentuk.

2. Hak Milik atas tanah terjadi karena Penetapan Pemerintah.

Hak Milik atas tanah yang terjadi karena Penetapan pemerintah, tanahnya

berasal dari tanah negara. Hak Milik atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada Kepala badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI) melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan.

Apabila permohonan pemberian haknya dikabulkan, maka oleh Kepala BPNRI, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) Provinsi atau Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang diberikan pelimpahan kewenangan untuk memberikan hak atas tanah menerbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) disampaikan kepada pemohon pemberian Hak Milik yang berasal dari tanah negara.¹¹

3. Hak Milik atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang.

Hak Milik atas tanah ini terjadi karena Undang-Undanglah yang menciptakannya, sebagaimana diatur dalam Pasal I, Pasal II, DAN Pasal VII ayat (1) Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA. Pasal 1 ayat (1) menetapkan bahwa Hak *Eigendom* sejak berlakunya UUPA diubah (dikonversi) menjadi Hak Milik, sepanjang pemilik Hak *Eigendom* memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah. Pasal II ayat (1) menetapkan bahwa Hak *Agrarische Eigendom*, milik, yasan, andarbeni, hak atas druwe, hak atas druwe desa, pesini, grant sultan *landerijenbeztrecht*, *altijddurende erfpacht*, hak usaha atas bekas tanah partikelir yang ada sejak berlakunya UUPA diubah (dikonversi) menjadi Hak Milik. Pasal VII ayat (1) menetapkan bahwa Hak Gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap yang ada mulai berlakunya

¹⁰Urip Santoso. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta:Kencana Prenadamedia Group. hlm 52

¹¹Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal. 237.

UUPA diubah (dikonversi) menjadi Hak Milik.¹²

d. Peralihan Hak Milik Atas Tanah

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu:

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain disebabkan karena peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah meninggal dunianya pemilik tanah. Dengan meninggal dunianya pemilik tanah, maka Hak Milik atas tanah secara yuridis berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik. Perpindahannya Hak Milik atas tanah ini melalui suatu proses pewarisan dari pemilik tanah sebagai pewaris kepada pihak lain sebagai ahli waris.

b. 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, lelang.¹³

e. Macam-macam Pengalihan Hak Milik Atas Tanah

Hak atas tanah adalah hak yang memberi kewenangan kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penguasaan atas tanah. Hak - hak atas tanah yang dimaksud diatur dalam Pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang

Peraturan Dasar Pokok - Pokok Agraria (UUPA), yaitu antara lain :¹⁴

1. Hak Milik
2. Hak Guna Usaha
3. Hak Guna Bangunan
4. Hak Pakai
5. Hak Sewa
6. Hak Membuka Tanah
7. Hak Memungut Hasil Hutan
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk hak-hak tersebut diatas yang ditetapkan dalam undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53, yaitu:
 - a. Hak Gadai
 - b. Hak Usaha Bagi Hasil
 - c. Hak Menumpang
 - d. Hak Sewa Tanah Pertanian

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru. Ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Sebelum berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah didasarkan pada :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdato)
- b. Hukum Adat

Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP

¹²Urip Santoso, 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group. hlm 96

¹³Urip Santoso. 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group. hlm 39

¹⁴ Abdurachman, 2010, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Bandung : Alumni, hal. 11

No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan 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.

A. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Menurut Pasal 20 PP No. 10 Tahun 1961, menyatakan bahwa jika orang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka yang menerima tanah itu sebagai warisan wajib meminta pendaftaran peralihan hak tersebut dalam waktu 6 (enam) bulan sejak meninggalnya orang itu. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran peralihan hak diwajibkan dalam rangka memberi perlindungan hukum kepada ahli waris dan sebagai keterangan di tata usaha pendaftaran tanah, agar data yang tersimpan dan yang disajikan selalu menunjukkan keadaan yang sesungguhnya. UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 menegaskan 2 (dua) kewajiban pokok, yaitu .:

1. Kewajiban bagi Pemerintah untuk melakukan pendaftaran tanah (Pasal 19 Ayat 2 UUPA) meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan,

- b. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya.
 - c. Pembuatan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
2. Kewajiban bagi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan hak atas tanahnya, demikian pula peralihan hak atas tanah yang dipegang. Adapun peralihan hak atas tanah yang wajib didaftarkan tersebut adalah hak milik (Pasal 23 UUPA), hak guna usaha (Pasal 32 UUPA), hak guna bangunan (Pasal 38 UUPA).

Berdasarkan penjelasan di atas, maka setiap terjadi perubahan data, baik mengenai haknya ataupun mengenai tanahnya, harus dilaporkan kepada Kantor Pertanahan untuk dicatat. Inilah yang menjadi kewajiban si ahli waris yang akan menjadi pemegang hak atas tanah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanahnya.

B. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

Menurut hukum adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan hukum yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pihak pembeli untuk selama-lamanya pada waktu pihak pembeli membayar harga tanah tersebut kepada pihak penjual, meskipun harga yang dibayarkan baru sebagian. Dengan demikian, sejak saat itulah hak atas tanah telah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, artinya pihak pembeli telah mendapatkan hak milik atas tanah sejak saat terjadinya jual beli tanah. Untuk menjamin tidak adanya pelanggaran terhadap pelaksanaan jual beli tanah, maka jual beli tanah harus dilakukan di muka Kepala Adat (Kepala Desa), dan masyarakat harus turut mengakui keabsahannya.

Berdasarkan pada bunyi Pasal 1457, 1458 dan 1459 KUHPerdara, dapat dirumuskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Ada 4 (empat) syarat yang menentukan sahnyanya suatu perjanjian jual beli tanah, antara lain :

1. Syarat sepakat yang mengikat dirinya. Artinya, kedua pihak yang telah sama - sama sepakat untuk mengadakan suatu perjanjian jual beli tanah, membuat akta atau perjanjian tertulis di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
2. Syarat cakap. Artinya, pihak - pihak yang mengadakan perjanjian jual beli tanah adalah orang - orang yang dianggap cakap, yaitu orang - orang yang telah memenuhi syarat dewasa menurut hukum, sehat pikiran dan tidak berada di bawah pengampuan.
3. Syarat hal tertentu. Artinya, apa yang telah diperjanjikan harus dicantumkan dengan jelas dalam akta jual beli, baik mengenai luas tanah, letaknya, sertifikat, hak yang melekat di atasnya, maupun hak - hak dan kewajiban - kewajiban kedua belah pihak.
4. Syarat kausal atau sebab tertentu. Artinya, dalam pengadaan suatu perjanjian, harus jelas isi dan tujuan dari perjanjian itu. Dalam hal ini, isi dan tujuan perjanjian harus

berdasarkan pada keinginan kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian.

f. Terhapusnya Hak Milik

Berdasarkan Pasal 27 UUPA, terhapusnya hak milik adalah sebagai berikut:

- a. Tanahnya jatuh kepada negara,
 - 1) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal yang 18 yang menentukan: Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-Undang.
 - 2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya. Suatu hak atas tanah terhapus apabila secara sukarela oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Pelepasan ini menyebabkan tanah tersebut menjadi tanah Negara.
 - 3) Karena diterlantarkan. Penelantaran tanah dapat menyebabkan terhapusnya suatu hak atas tanah karena tidak digunakan sesuai dengan sifat dan tujuan hak atas tanah tersebut. Adapun mekanisme penghapusan tanah yang diterlantarkan diatur lebih lanjut dalam PP No.36 Tahun 1998 Tentang Penertiban Dan Pendaayagunaan Tanah Terlantar. Oleh karena itu, hak milik atas tanah tersebut menjadi tanah negara.
- b. Tanahnya musnah
Istilah musnah dalam hal ini dipahami dalam pengertian yuridis, yaitu secara fisik tanah tersebut tidak dapat dipergunakan secara layak sesuai dengan isi/kewenangan haknya. Contohnya tanah yang hilang terkikis erosi sungai maupun pantau. Meskipun secara fisik bidang tanah

tersebut masih dapat ditemukan, akan tetapi karena sudah tidak dapat mendukung penggunaannya secara layak, maka haknya telah menjadi tanah negara.

3. Sertifikat Tanah

a. Pengertian Sertifikat Tanah

Pada dasarnya istilah “sertifikat” berasal dari bahasa Inggris (*certificate*) yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Istilah “Sertifikat Tanah” di dalam bahasa Indonesia juga diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah.¹⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam Pasal 1 angka 20 menjelaskan 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, hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian Sertifikat Tanah didalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa:

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi :
 1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.

2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya di dalam ayat (1) dan (2), dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah, maka akibat hukumnya adalah pemegang hak atas sebidang tanah yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum. Sertifikat tanah hak milik atas sebidang tanah wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur.

Untuk memberikan jaminan keamanan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pemilik atau pemegang sertifikat tanah, maka Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu kegiatan penatausahaan pendaftaran tanah yang antara lain dengan menhyelenggarakan, menyimpan, dan memelihara apa yang disebut Daftar Umum. Daftar Umum tersebut terdiri dari enam macam daftar yang antara lain:

- a. Daftar nama.
- b. Daftar tanah.
- c. Daftar buku tanah.
- d. Daftar surat ukur
- e. Daftar denah satuan rumah susun.
- f. Daftar salinan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dapat disimpulkan bahwa isi dari sertifikat tanah adalah buku tanah dan surat ukur yang dijadikan dalam satu buku dan disampul (dengan disampul luar berwarna hijau, dan menggunakan kertas berukuran kwarto), kemudian menjadi sebuah dokumen yang diberikan judul yaitu ‘SERTIFIKAT’. Menurut Urip Santoso,

¹⁵Eli Wuria Dewi. 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar. hlm 86

sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak apabila memenuhi 4 unsur dibawah ini:¹⁶

- a. Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
- b. Tanah diperoleh dengan iktikad baik.
- c. Tanah dikerjakan secara nyata.
- d. Dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

b. Tujuan Pembuatan Sertifikat

Tujuan pembuatan sertifikat tanah ini sama halnya dengan tujuan dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal (3), yang menjelaskan bahwa tujuan dari Sertifikat Tanah adalah

- a. 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.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakannya tertib administrasi pertanahan.¹⁷

c. Mekanisme Pembuatan Sertifikat

Pada proses pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah terdapat dua

mekanisme yang biasa dilakukan oleh Kantor Pertanahan (BPN), yaitu mekanisme pelayanan *front office* dan mekanisme *back office*.

a. Mekanisme Pelayanan Front Office

Mekanisme dalam pembuatan sertifikat ini dapat dijelaskan melalui urutan sebagai berikut:

1. Permohonan pendaftaran tanah/sertifikat tersebut dilakukan oleh masyarakat baik secara individu maupun secara massal yang ditujukan kepada kepala Kantor Pertanahan.
2. Permohonan pendaftaran tanah disertai dengan berkas-berkas yang menunjukkan bukti kepemilikan atau penguasaan hak atas sebidang tanah. Berkas yang dimaksud diatas cukup salah satu atau beberapa dari surat-surat yang membuktikan kepemilikan hak atas tanah seperti:
 1. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil atau kekitir.
 2. Akta yang telah dibubuhi tanda tangan kesaksian oleh Kepala Adat, Lurah, atau Kepala Desa yang berisikan pernyataan mengenai pemindahan hak atas tanah dari si A kepada si B yang dibuat "dibawah tangan".
 3. Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berisikan pemindahan hak atas tanah dari A kepada B.
 4. Surat Keterangan yang menunjukkan riwayat tanah yang dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
 5. Groose akta hak elgendom, yang berisikan pernyataan pejabat keagrariaan yang berwenang bahwa tanah elgendom tersebut telah dikonversi menjadi hak milik.
 6. Surat keputusan dari pejabat keagrariaan yang berwenang berisikan pernyataan pemberian hak milik atas tanah dari negara/pemerintah kepada seorang atau Anda.

¹⁶ Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, hal.30.

¹⁷Ibid hlm 90

7. Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang berisikan pernyataan bahwa anda telah memenangkan lelang atas sebidang tanah yang diselenggarakan oleh Badan Utang Piutang Negara/BUPN.
8. Surat penunjukan kaveling tanah pengganti tanah yang telah diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Selanjutnya berkas-berkas yang telah disebutkan diatas kemudian ditambah dengan:

1. Fotokopi KTP
2. Tanda lunas PBB tahun terakhir
3. Tanda lunas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan jika tanah dan bangunannya bernilai lebih dari Rp30 juta dan tanah tersebut bukan warisan.

Berkas beserta dokumen-dokumen tambahan tersebut merupakan alat pembuktian data yuridis dan data fisik dibidang pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah termasuk didalamnya adalah kegiatan penerbitan sertifikat. Selanjutnya apabila dokumen-dokumen tersebut telah digunakan untuk dasar pendaftaran tanah atau penerbitan sertifikat sebelumnya, maka dokumen-dokumen tersebut disimpan dan dipelihara dengan baik oleh Kantor Pertanahan.

Berkas pendaftaran yang telah dinyatakan lengkap akan diproses dibagian Entri Data Permohonan, (baik itu berkaitan dengan permohonan pendaftaran tanah maupun permohonan pekerjaan pengukuran), untuk kemudian dicetak SPS (Surat Permohonan Sertifikat), dan surat tanda terima berkas untuk diserahkan kepada pemohon sertifikat tanah.

Pemohon yang telah menerima SPS (Surat Permohonan Sertifikat) dan tanda terima berkas kemudian melakukan pembayaran kepada bendahara khusus di loket penerimaan. Pembayaran tersebut dilakukan untuk membayar biaya

pengukuran sebidang tanah yang besarnya sesuai dengan tarif yang telah ditentukan berdasarkan kelas luas bidang tanah yang diajukan permohonan sertifikatnya.

b. Mekanisme Back Office

Mekanisme Back Office merupakan suatu kegiatan yang dilakukan oleh pegawai bagian Kantor Pertanahan yang mempunyai tugas untuk menyelesaikan permintaan permohonan sertifikat dalam melakukan identifikasi, pengukuran, pemetaan, dan memeriksa risalah data yuridis untuk pembuatan sertifikat.

Selanjutnya dibawah ini adalah skema dari mekanisme back office dalam pembuatan sertifikat yang merupakan kegiatan akhir atau proses akhir untuk mendapatkan sebuah sertifikat tanah. Mekanisme back office dalam pembuatan sertifikat tersebut akan dijelaskan melalui urutan dibawah ini:

- a. Mencari peta dasar pendaftaran tanah daerah yang akan dilakukan pengukuran pada bidang persilnya. Peta dasar pendaftaran tanah adalah peta yang didalamnya memuat titik-titik dasar teknik serta unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan, dan batas fisik bidang-bidang tanah.
- b. Spesifikasi Teknis Peta Pendaftaran

Elemen utaman yang terdapat didalam peta-peta dasar pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- 1) Sistem proyeksi (TM-3 derajat).
- 2) Skala peta yang digunakan.
- 3) Sistem penomoran lembar peta.
- 4) Ukuran muka peta adalah (50x50) cm.
- 5) Ukuran grid (5 cm).

Elemen tambahan yang ada didalam peta-peta dasar pendaftaran tanah tersebut adalah peta garis (tidak dalam bentuk peta foro). Peta-peta dasar pendaftaran tanah menggunakan peta garis, karena:

- a. Kita akan menentukan batas-batas bidang tanah tersebut.

- b. Mempermudah dalam memperbaharui peta pendaftaran, misalnya mengenai penetapan batas tanahnya.
- c. Warnanya hiyam putih atau tidak berwarna.

Peta pendaftaran tanah tersebut memiliki ukuran skala besar, adapun skala yang digunakan dalam pendaftaran ini adalah sebagai berikut:

- 1) Untuk wilayah perkotaan 1:1000 sampai dengan skala 1:2000.
- 2) Untuk wilayah pedesaan 1:5000.
- 3) Untuk wilayah kehutanan 1:10000.

Pengukuran dan penetapan titik-titik dasar tehnik oleh Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P2T). Pengukuran dan pemetaan dilaksanakan bidang demi bidang dengan satuan wilayah desa/kelurahan. Selanjutnya, sebelum dilaksanakn pengukuran dan pemetaan, batas-batas tanah tersebut harus dipasang tanda batas dan ditetapkan batas-batasnya melalui asas kontradiksi delimitasi (dihadiri dan disetujui oleh pemilik tanah yang letaknya berbatasan langsung) dengan bidang tanah yang dimaksud. Selanjutnya, didalam mekanisme back office ini langkah akhir dalam pembuatan sertifikat adalah sebagai berikut:

- a. Pengolahan data ukuran dan hitungan koordinat.
- b. Pengeplotan bidang tanah pada peta dasar hingga pembuatan gambar ukur bidang-bidang tanah oelh P2T.
- c. Pembuatan peta pendaftaran tanah yang diturunkan dari gambar ukur yang telah dibuat.
- d. Risalah penelitian data yuridis dan penetapan batas serta pengesahannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Pengumuman serta memublikasikan data fisik dan data yuridis bidang tanah dan peta bidang tanah selama 60 hari di Kantor Pertanahan, Kantor Kepala Desa, Kelurahan, surat kabar setempat, atau di lokasi tanah tersebut atas biaya pemohon.

- f. Penerbitan Sertifikat, Buku Tanah, dan Surat Ukur yang dikutip dari peta pendaftaran tanah.

4. Dasar Hukum Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah

Untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan Peraturan Undang-Undang yang berlaku masa pembangunan jangka panjang.

Adapun dasar hukum dari Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah:

1. Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3, menyebutkan bahwa:

“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”.
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
 - 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 dimaksud 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.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:
 - 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 sura 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 lainnya melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
 - 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantara perorangan Waega 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.
- 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 berikyt dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”
 - 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaiakannya akta sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.
- d. Pasal 46 ayat (1, 2 dan 3)
- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau membebaskan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi:
 - a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
 - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2)
 - c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
 - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
 - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.

- f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- 2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
 - 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau pada kantor lelang yang bersangkutan.
4. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peralihan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 (Pendaftaran Tanah).
 5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN) Republik Indonesia No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan.

METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah deskriptif kualitatif yaitu peneliti dengan memberikan gambaran secara jelas dan sistematis terkait dengan objek yang diteliti demi memberi informasi dan data yang valid terkait dengan fakta dan fenomena yang ada dilapangan. Penelitian ini didasari dengan maksud untuk menggambarkan secara deskriptif mengenai pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah.

B. Jenis dan Sumber Data

Terdapat dua jenis data yang diperlakukan dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut:

1. Data Primer

Data primer adalah data yang dapat diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan informan berkaitan dengan penelitian di lokasi penelitian, dalam hal ini adalah 4 orang staf Pegawai Kantor Pertanahan (1 orang Kasubag Peralihan, Pembebanan Hak, dan PPAT, 1 orang pegawai loket bagian pendaftaran dan pengecekan berkas, 1 orang pegawai loket bagian pembayaran, dan 1 orang pegawai bagian pencatatan) serta 3 orang pemohon.

2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh secara tidak langsung dari sumbernya. Dalam hal ini meliputi UUPA dan SOP BPN, literatur pada perpustakaan Universitas Negeri Makassar maupun sumber-sumber lain yang berkaitan dengan Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah.

C. Prosedur Pengumpulan Data

Adapun prosedur pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

1. Observasi

Observasi yaitu penelitian dengan mengadakan pengamatan secara langsung mengenai objek yang diteliti yakni bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bulukumba. Hal-hal yang diamati yaitu :

- a. Berkas atau dokumen yang diserahkan pemohon kepada Kantor Pertanahan sebagai syarat prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah.
- b. Pengolahan dokumen yang dilakukan oleh pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba.

2. Wawancara

Wawancara yaitu pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara langsung kepada responden dan narasumber

kemudian diadakan pencatatan terhadap hasil dari tanya jawab tersebut. Mengadakan wawancara langsung dengan 4 orang staf pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba (1 orang Kasubag Peralihan, Pembebanan Hak, dan PPAT, 1 orang pegawai loket bagian pendaftaran dan pengecekan berkas, 1 orang pegawai loket bagian pembayaran, dan 1 orang pegawai bagian pencatatan), dan wawancara dengan 3 orang pemohon.

3. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dengan dokumentasi ialah pengambilan data yang diperoleh melalui pengambilan gambar yang dilakukan ketika peneliti melakukan observasi dan wawancara. Dokumentasi ini digunakan penulis untuk melengkapi data yang ada. Penulis juga menggunakan contoh produk dari Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba seperti: buku tanah, sertifikat tanah.

D. Analisis Data

Data yang diperoleh di lapangan kemudian diolah secara deskriptif kualitatif dengan melalui tiga tahap, yaitu¹⁸:

1. Reduksi Data

Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dengan demikian, data yang telah direduksi akan memberikan gambaran yang lebih jelas, dan mempermudah peneliti untuk melakukan pengumpulan data selanjutnya dan mencarinya bila diperlukan.

2. Penyajian Data

Dalam penelitian kualitatif, penyajian data dilakukan dalam bentuk uraian singkat, bagan, maupun hubungan antar satu kategori. Dengan menyajikan data, maka akan memudahkan untuk memahami apa yang telah terjadi, merencanakan kerja selanjutnya berdasarkan

apa yang telah dipahami tersebut. Dalam melakukan penyajian data, selain dengan teks yang naratif, juga dapat berupa grafik, matriks, jejaringan kerja (*network*) dan *chart*.

3. Penarikan Kesimpulan dan Verifikasi Data

Langkah ketiga dalam analisis data kualitatif menurut Milles dan Huberman adalah penarikan kesimpulan dan verifikasi. Kesimpulan awal yang dikemukakan masih bersifat sementara dan akan berubah bila tidak ditemukan bukti-bukti yang kuat yang mendukung pada tahap pengumpulan data berikutnya. Tetapi apabila kesimpulan yang dikemukakan pada tahap awal, didukung oleh bukti-bukti yang valid dan konsisten saat peneliti kembali ke lapangan mengumpulkan data, maka kesimpulan yang dikemukakan merupakan kesimpulan yang kredibel. Dengan demikian, kesimpulan dalam penelitian kualitatif dapat menjawab rumusan masalah yang dirumuskan sejak awal, tetapi bisa tidak, karena seperti yang telah dikemukakan bahwa masalah dan rumusan masalah dalam penelitian kualitatif masih bersifat sementara, dan akan berkembang setelah penelitian berada di lapangan.

HASIL PENELITIAN

1. Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba

Sesuai dengan bunyi Pasal 37 PP 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*”.

¹⁸Sugiyono. 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta, hal. 247

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam PERKABAN RI NO. 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 Ayat (2) yang menyebutkan *“persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini.”* Adapun berkas-berkas yang harus diserahkan ke Kantor Pertanahan (BPN) untuk melakukan proses balik nama adalah:

1. Balik nama melalui pewarisan yaitu:
 - a. Fotocopy KTP pemohon/seluruh ahli waris
 - b. Fotocopy Kartu Keluarga (KK)
 - c. Surat Keterangan Waris
 - d. Sertifikat tanah asli
 - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir
 - f. Bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
2. Balik nama melalui jual beli yaitu:
 - a. Akta Jual Beli
 - b. Sertifikat asli
 - c. Fotocopy KTP dan KK suami istri penjual dan pembeli
 - d. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB) yang terutang
 - e. Surat Setoran Pajak (SSP) untuk pajak penjual
 - f. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun yang bersangkutan
3. Balik nama melalui hibah yaitu:
 - a. Akta Hibah
 - b. Sertifikat asli

- c. Fotocopy KTP dan KK suami istri pemberi dan penerima hibah
 - d. Surat Pernyataan Pemberi Hibah
 - e. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)
 - f. Surat Setoran Pajak Pernyataan Pemberi Hibah (SSP PPh)
 - g. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB).
4. Balik nama melalui tukar menukar yaitu:
 - a. Sertifikat asli yang akan ditukar
 - b. Fotocopy KTP dan KK suami istri masing-masing pihak
 - c. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Peroleha Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSPD BPHTB)
 - d. Surat Setoran Pajak (SSP)
 - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB)

Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah

Setiap hak atas tanah termasuk perubahan dan juga peralihan serta pembebanannya harus didaftar. Pendaftaran bukan hanya dilakukan terhadap tanah-tanah yang belum pernah didaftar (belum ada sertifikatnya) akan tetapi juga dilakukan terhadap tanah-tanah yang sudah pernah didaftar (bersertifikat) akan tetapi terjadi perubahan baik perubahan mengenai tanahnya maupun terhadap pemiliknya. Perubahan tanah ini ada bermacam-macam, bisa karena peralihan hak, bisa karena dibebani dengan suatu hak bahkan apabila tanahnya hilang atau musnah juga harus didaftarkan. Salah satu dasar hukum dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa *“hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya*

dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.” Maka dari itu setiap pemegang hak atas tanah wajib untuk mendaftarkan tanahnya sebagaimana diatur dalam UUPA. Sesuai dengan bunyi Pasal 19 Ayat 1 UUPA No.5 Tahun 1960 bahwa *“untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemetintah.”*

2. Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan

Apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, maka akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuaian data pemohon. Sesuai dengan PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 13 Ketentuan Peralihan yang menyebutkan *“pada saat berlakunya peraturan ini, permohonan pelayanan pertanahan yang telah diterima lengkap, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebelum ditetapkannya peraturan ini.”* Maka dengan berlakunya Peraturan tersebut maka proses pelayanan juga mulai berlaku, termasuk dalam hal pengecekan berkas pemohon agar bisa segera dicatatkan dan diproses.

3. Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Sama halnya dengan lembaga-lembaga pemerintahan yang lain, apabila kita hendak ingin mengurus atau ada keperluan dengan lembaga tersebut tentunya ada biaya yang harus dikeluarkan. Dalam hal ini mengenai prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, sesuai dengan PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan

“biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.” Mengacu pada peraturan tersebut maka sebagai pemohon diwajibkan untuk membayar biaya yang telah ditentukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah RI NO.128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Kementrian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Pasal 16 Ayat (2) yang menyebutkan *“tarif pelayanan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf b berupa Pelayanan Pendaftaran Pindahan Peralihan Hak Atas Tanah untuk Perorangan dan Badan Hukum, dihitung berdasarkan rumus $T = (1\% \times \text{Nilai Tanah}) \text{ Rp. } 50.000,00.$ ”* Maka setiap pengerjaan dalam hal pelayanan di Kantor Pertanahan diatur sesuai ketentuan-ketentuan yang ada.

4. Proses Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 Hari.

PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 9 yang menyebutkan *“prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam lampiran lampiran III Peraturan ini.”*

Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan proses pengerjaan, pencatatan, dan persuratan sudah ada koordinator yang masing-masing ditunjuk sesuai dengan kemampuan dan kecapakannya. Sebagaimana diatur dalam PERKABAN RI

NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 11 Ayat 1 & 2 yaitu:

- (1) Untuk kelancaran pelaksanaan pelayanan Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional masing-masing menunjuk koordinator dan petugas loket pelayanan yang mempunyai kecakapan dan kemampuan sesuai dengan kebutuhan pelayanan.
- (2) Koordinator dan petugas sebagaimana dimaksud pada ayat 1 ditetapkan secara periodik oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional paling lama 2 (dua) tahun.

Apabila berkas telah lengkap dan telah dilakukan pembayaran maka selanjutnya sertifikat yang diajukan pemohon akan dicatat dan diproses oleh pegawai yang berwenang. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dan sertifikat dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk. Nama pemegang hak yang baru ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat dengan diberikan tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk, dengan izin dari Kantor Wilayah BPN Provinsi dan Kantor Pusat BPN RI.

Dalam proses ini pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah memakan waktu sekitar 7 sampai 20 hari pengerjaan, dihitung mulai berkas diterima untuk didaftarkan di Kantor Pertanahan dan berlaku pada saat hari kerja. Sesuai dengan ketentuan yang berlaku menurut PERKABAN RI NO.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 8 yaitu

- (1) Waktu sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 huruf d adalah jangka waktu penyelesaian pelayanan pertanahan terhitung sejak penerimaan berkas lengkap dan telah lunas pembayaran biaya yang ditetapkan.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah jangka waktu paling lama untuk penyelesaian masing-masing jenis pelayanan pertanahan yang dihitung berdasar hari kerja.

5. Penerbitan Sertifikat.

Sertifikat merupakan surat keterangan yang dibuat atau diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Dalam Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat 1.” Sertifikat tanah merupakan hak yang harus diperoleh para pemegang hak atas tanah karena pemegang hak atas tanah tersebut akan mendapat jaminan kepastian hukum, sehingga mereka akan terhindar dari segala permasalahan sengketa tanah. Selanjutnya, hak atas tanah kepemilikan bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat setelah nama pemegang hak lama diganti dengan nama pemegang hak baru.

2. Hambatan-hambatan dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba

Beberapa hal yang biasanya menjadi penghambat dalam melaksanakan proses balik nama sertifikat tanah terdiri atas Hambatan Internal dan Eksternal, yaitu antara lain sebagai berikut:

a. Hambatan Internal

1. Sumber Daya Manusia (SDM) Yang Kurang

Sumber daya manusia bisa sumber daya yang sangat penting bahkan tidak dapat dilepaskan dari sebuah organisasi, baik institusi maupun perusahaannya. Maksud supaya organisasi tersebut dapat mencapai tujuannya. Kurangnya sumber daya manusia di Kantor Pertanahan dapat menghambat proses pengerjaan dan pelayanan dalam institusi tersebut. Di era informasi teknologi seperti saat ini, diperlukan gerak cepat dalam penyelesaian pekerjaan. Namun tidak semua SDM bisa menjalankan inovasi-inovasi yang ada. Seperti itulah kondisi saat ini.

2. Banyaknya Permohonan Yang Masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba

Dengan banyaknya volume pekerjaan yang menumpuk dan Sumber Daya Manusia (SDM) yang kurang memadai, membuat proses pelayanan di Kantor Pertanahan terhambat. Semakin banyak volume pekerjaan, maka semakin banyak pula tenaga yang dibutuhkan. Banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan seringkali membuat pegawai sangat kewalahan sehingga proses pelayanan tidak berjalan sesuai dengan apa yang diinginkan pegawai maupun pemohon.

b. Hambatan Eksternal

1. Banyaknya Ahli Waris Yang Tempat Tinggalnya Berjauhan

Peralihan hak atas tanah yang dimiliki bersama ataupun pembagian waris yang melibatkan ahli waris dengan jumlahnya banyak seringkali menimbulkan masalah tersendiri. Peralihan hak atas tanah yang dimiliki bersama oleh beberapa ahli waris yang apabila mau dijual kepada pihak lain harus mendapat persetujuan dari semua ahli waris. Apabila ahli warisnya tempat tinggalnya berjauhan bahkan tersebar diseluruh wilayah Indonesia, maka hal ini

akan menyulitkan PPAT dalam membuat akta, karena untuk mengumpulkan semua ahli waris tidak mudah. Biasanya untuk mengatasi hal ini untuk ahli waris yang tidak dapat hadir, maka akan dibuatkan surat kuasa yang diketahui oleh pejabat yang berwenang. Surat kuasa dikirim untuk ditandatangani dan setelah itu dikirim kembali sebagai dasar pembuatan akta. Dengan ahli waris yang banyak dan cara pembuatan surat kuasa yang harus dikirim bolak balik ini tentunya akan memperpanjang proses peralihan haknya, demikian juga dalam hal pembagian waris yang juga perlu kesepakatan bersama, maka kehadiran semua ahli waris juga diperlukan.

2. Terdapat Tunggakan Pajak-Pajak Yang Harus Di Bayarkan

PPAT tidak diperbolehkan menandatangani akta peralihan sebelum Pajak Peralihan (PPH dan BPHTB) terutang telah dibayar dengan dibuktikan dengan bukti pembayaran. Pada umumnya pihak-pihak tidak mau mengerti bahwa pajak terutang harus dibayar terlebih dahulu. Syarat ini mengesankan prosedur yang berbelit-belit karena yang bersangkutan harus menandatangani Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (SSPD BPHTB), dan harus ditandatangani PPAT kemudian membayar pada Bank dan melaporkan pada Kantor Pelayanan Pajak baru bukti pembayaran tersebut diserahkan kembali ke PPAT untuk dibuatkan akta. Hal ini akan mempersulit pihak-pihak yang berdomisili diluar kota yang memerlukan waktu perjalanan.

PENUTUP

1. Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Bulukumba yaitu:

- (1) Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah.
- (2) Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan.
- (3) Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah.
- (4) Proses

Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 Hari. (5) Penerbitan Sertifikat.

2. Hambatan-hambatan dalam Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba yaitu:
Hambatan internal yaitu sumber daya manusia (SDM) yang kurang, banyaknya permohonan yang masuk di Kantor Pertanahan Kabupaten Bulukumba. Adapun hambatan eksternalnya yaitu banyaknya ahli waris yang tempat tinggalnya berjauhan, dan terdapat tunggakan Pajak-Pajak yang harus dibayarkan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdurachman, 2010. *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia, Sari Hukum Agraria I*, Bandung : Alumni
- Andrian Sutedi, 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah & Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika
- Boedi Harsono, 2010. *Hukum Agraria Indonesia: Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan
- Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada
- Eli Wuria Dewi, 2014. *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*. Yogyakarta: Buku Pintar
- Erna Sri Wibawanti & R. Murjiyanto, 2013. *Hak Atas Tanah & Peralihannya*. Yogyakarta: Liberty
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja, 2007. *Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana
- Mhd Yamin Lubis & Abd Rahim Lubis, 2008. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju

Moch Isnaeni. 2016. *Perjanjian Jual Beli*. Surabaya:Refika Aditama

Mudjia Raharjo. 2010. *Desain Penelitian Kualitatif dan Contoh Proses Penelitian Kualitatif*, Universitas Malang

Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta

Urip Santoso, 2010. *Pendaftaran & Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group

Urip Santoso, 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana Prenadamedia Group

Urip Santoso, 2015. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group

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

Undang-Undang

Pasal 1457 KUH Perdata

UUD 1945 Pasal 33 Ayat (3)

UUPA No.5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

UU No.20 Tahun 2000 atas Perubahan UU No.21 Tahun 1997

Internet

E-journal.uajy.ac.id diakses pada 16 April 2017

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