

# Penyelesaian Kasus Jual Beli Hak Atas Tanah Disebabkan Penundaan Baliknama (Studi Putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/Pn Bna)



Vigita Nabira Ramadhani <sup>1</sup>, Soediro <sup>2</sup>

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, <sup>2</sup>Universitas Muhammadiyah Purwokerto  
Jl. KH. Ahmad Dahlan, Dusun III, Dukuhwaluh, Kec. Kembaran, Kab. Banyumas, Jawa Tengah 53182

Email Korespondensi : ramadhanivigitanabira@gmail.com

## ARTIKEL INFO

### Riwayat Artikel

Artikel masuk : 2023-07-28  
Artikel direview : 2023-08-10  
Artikel diperbaiki: 2023-08-23  
Artikel diterima : 2023-08-23

### Kata Kunci

Jual beli tanah  
Hak atas tanah

## ABSTRAK

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana salah satu pihak sepakat untuk menyerahkan tanah dan pihak lain sepakat untuk membayar dengan harga yang telah ditentukan. Jika kedua belah pihak mencapai kesepakatan, penjualan dianggap telah selesai meskipun barang belum diserahkan atau pembayaran telah dilakukan. Sekalipun penjualan dianggap selesai, hak milik atas tanah tersebut belum dialihkan kepada pembeli. Kajian ini mengkaji dan menganalisis penyelesaian kasus jual beli hak atas tanah disebabkan penundaan balik nama (studi putusan nomor 22/Pdt.G/2021/PN BNA) dan mengidentifikasi upaya apa yang dapat dilakukan untuk mencegahnya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang menyelidiki bahan pustaka dan identifikasi dan klarifikasi fakta hukum. Pada hasil penelitian tersebut bahwa jual beli tanah harus segera dibaliknamakan untuk menghindari sesuatu yang mungkin terjadi, bahwa setelah dibuatkan PPJB dan Kuasa Menjual sebaiknya segera menindaklanjuti proses peralihan hak atas tanah dengan membuat AJB dan segera mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama.

**Kata kunci:** jual beli tanah, hak atas tanah

*Sale and purchase of land is an agreement in which one party agrees to hand over the land and the other party agrees to pay a predetermined price. If both parties reach an agreement, the sale is considered complete even if the goods have not been delivered or payment has been made. Even if the sale is considered complete, the title to the land has not been transferred to the buyer. This study examines and analyzes the settlement of cases of buying and selling land rights due to delays in transferring names (study of decision number 22/Pdt.G/2021/PN BNA) and identifies what efforts can be made to prevent this. This study uses a normative juridical method. Normative juridical research is a research method that investigates literature and identifies and clarifies legal facts. Based on the results of this study, land buying and selling must be changed immediately to avoid something that might happen, that after the PPJB and Selling Authorization have been made, you should immediately follow up on the process of transferring land rights by making an AJB and immediately registering it with the Land Office for the process of transferring names.*

**Keywords:** sale and purchase of land, land rights



This is an open-access article under the [CC-BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/) license.



## I. Pendahuluan

Jual beli ialah suatu perjanjian dengan pihak yang dapat mengikat dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayarkan harga yang telah diperjanjikan, yang mana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yaitu bahwa jual beli merupakan sesuatu persetujuan dengan yang mana pihak satu mengikatkan untuk menyerahkan barang, dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang sudah dijanjikan sebelumnya. Jual beli tanah adalah suatu perjanjian di mana 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 (baliknama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak - hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Hak atas tanah dimiliki oleh seseorang dalam UUPA (Undang-undang Pokok Agraria) yang disebut hak penguasaan atas tanah. Penguasaan hak atas tanah oleh pemiliknya harus dibuktikan dengan bukti kepemilikannya yang biasanya disebut dengan sertipikat. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”<sup>1</sup>.

Pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Adapun yang bertugas untuk melakukan pendaftaran peralihan hak yang ada sekarang ini berdasarkan Peraturan Pemerintah ditangani oleh Badan Pertanahan Nasional, dan pada Kabupaten atau Kotamadya ada Kantor Pertanahan yaitu unit kerja Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan pendaftaran tanah. Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menyatakan : Pendaftaran tanah adalah sebuah 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 dan daftar mengenai bidang - bidang tanah dan satuan -satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang -bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya<sup>2</sup>.

Kepemilikan sertipikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah telah menjadi hal yang sangat penting untuk terus dilakukan sosialisasi atau pun upaya penyadaran terhadap masyarakat. Kepemilikan sertipikat tersebut tidak sekedar terpeuhinya syarat administratif, dan bukti formil saja. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hukum, yang dimaksudkan dengan sertipikat adalah sebagai suatu 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 yang bersangkutan, dari pengertian sertipikat tersebut, maka secara terseirat kekuatan pembuktian suatu sertipikat adalah merupakan “alat pembuktian yang kuat”, yang mempunyai arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berperkara di Pengadilan. Untuk memperoleh suatu sertipikat sebagai bukti penguasaan hak atas tanah ini, harus diakui dengan kegiatan pendaftaran tanah, baik pendaftaran tanah yang pertama kali maupun pendaftaran tanah setelah terjadi peralihan hak atas tanah<sup>3</sup>.

Pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain tanah hak yang tidak bersertipikat dalam ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah mengakomodir pengaturan jual beli atas tanah yang belum bersertifikat atau dengan kata lain belum didaftarkan sejak awal oleh pemilik tanah. Tanah yang belum bersertifikat tersebut dapat dijual/dialihkan hak kepemilikannya dengan syarat utama bahwa penjual mampu menunjukkan bukti-bukti kepemilikan tanah seperti surat jual beli sebelumnya (surat segel), Kekitir/petok/girik, Keterangan kepala desa/pejabat setempat, yang menerangkan kebenaran mengenai pemilikan dari pemilik tanah<sup>4</sup>.

Sesuai putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN BNA bahwa di Desa Purwonega Rt 007 Rw 005 Kecamatan Purwanegara Kabupaten Banjarnegara, bahwa tergugat (PNL) menjual tanahnya

<sup>1</sup> Tuti Kelana Sembiring et al., “Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan” 1, no. 1 (2022): hlm 34-35

<sup>2</sup> Ibid hlm 78

<sup>3</sup> Rofi; Suhadi; Wahanisa, Arif; Hidayat, and Nurul Fibrianti, “Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan,” no. 24 (1997).

<sup>4</sup> Ayu dan Raffles Larasati, “Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia,” *Zaaken Jurnal Unja* 1 (2020): 130-131, <http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>.

kepada penggugat (BD) tetapi ketika jual beli tidak langsung dibaliknamakan. Selang dari beberapa tahun pengugat menginginkan balik nama sertipikat tersebut tetapi tergugat (PNL) tidak diketahui keberadaanya sehingga penggugat (BD) kesulitan untuk balik nama sertipikat. Jadi penggugat (BD) meminta kepada PN untuk dikeluarkan putusan yang mengatasmakan jual beli antara tergugat dan penggugat itu adalah sah sehingga bisa untuk dibaliknamakan di badan pertanahan. Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“PENYELESAIAN KASUS JUAL BELI HAK ATAS TANAH DISEBABKAN PENUNDAAN BALIK NAMA (STUDI PUTUSAN NOMOR 22/Pdt.G/2021/PN BNA)”**

## II. Rumusan Masalah

1. Bagaimana penyelesaian kasus hak atas tanah yang sertipikat kepemilikannya belum dibaliknamakan sesuai putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN BNA?
2. Bagaimana upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya kasus balik nama sertipikat bermasalah?

## III. Metode Penelitian

Metode yang digunakan dalam penelitian ini merupakan metode yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan metode penelitian yang dilakukan melalui penelitian bahan pustaka dan Identifikasi dan klarifikasi fakta hukum . Sumber data yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini ialah sumber data primer dan sekunder. Data primer yang digunakan pada penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan ialah pendekatan yang utamanya menggunakan bahan hukum metode pengumpulan data yang digunakan dengan menggunakan studi kepustakaan dalam bentuk pengumpulan data melalui membaca buku, literatur, mengumpulkan, membaca dokumen yang berhubungan dengan obyek penelitian yang mengutip dari data-data sekunder yang meliputi menekankan pada kajian asas-asas hukum positif seperti peraturan perundang-undangan, dokumen tidak resmi antara lain buku, jurnal, artikel dan internet yang membahas tentang masalah yang diteliti. Sedangkan data sekunder yang digunakan ialah data yang dapat diperoleh dari sumber langsung, yaitu dengan cara Identifikasi dan klarifikasi fakta hukum ataupun laporan berbentuk dokumen tidak resmi kemudian diolah kembali oleh penulis. Metode analisis data di dalam penelitian ini adalah metode analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif Pengaturan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah terhadap tanah yang belum didaftarkan yakni peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan atau dengan kata lain tanah hak yang tidak bersertipikat dan kemudian ditarik kesimpulan dan hasil analisis.

## IV. Hasil dan Pembahasan

### 1. Penyelesaian kasus hak atas tanah yang sertipikat kepemilikannya belum dibaliknamakan sesuai putusan Nomor 22/Pdt.G/2021/PN BNA

Pengaturan yang mengenai Jual Beli Tanah pada UUPA yaitu istilah jual beli disebutkan dalam Pasal 26 ialah yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pada pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dalam dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal haknya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli<sup>5</sup>.

Penyelesaian kasus menurut Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, dapat diselesaikan melalui mediasi yang dilaksanakan oleh dan atas inisiatif

---

<sup>5</sup> Ibid. hlm 156

perorangan, lembaga, kementerian, Kantor Wilayah, Kantor Pertanahan sesuai kewenangannya dan/atau atas inisiatif pihak yang bersengketa. Mediasi mempunyai tujuan untuk menjamin transparansi, pengambilan keputusan yang bersifat obyektif dan kolektif dengan menampung informasi atau pendapat dari para pihak yang bersengketa, dan dari unsur lain yang perlu dipertimbangkan. Pelaksanaan Mediasi diatur dalam Pasal 44 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan<sup>6</sup>.

Dalam hal penyelesaian sengketa melalui mediasi tidak mencapai kesepakatan maka para pihak dapat menempuh jalur litigasi<sup>7</sup>. Penyelesaian sengketa dapat diajukan ke pengadilan dalam lingkup peradilan umum secara perdata dan pidana maupun peradilan tata usaha Negara<sup>8</sup>. Penyelesaian sengketa di lingkup peradilan umum berlaku ketentuan dalam hukum perdata misalnya peraturan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan berlaku juga peraturan lain yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA)<sup>9</sup>. HIR/Rbg masih digunakan untuk mempertahankan hukum formal, juga karena tanah mencakup hak dan status yang tidak dapat dipisahkan mengingat tidak mungkin untuk memisahkan objek (tanah) dengan subjeknya (pemilik hak atas tanah). Sengketa yang berhubungan dengan hak adalah sengketa yang menjadi kewenangan pengadilan umum. Pengadilan tidak diperbolehkan membuat hukum akan tetapi hanya mencari dan menentukan peraturan hukumnya. Fungsi putusan pengadilan dalam hal ini sama dengan akta jual beli yang dibuat di PPAT yaitu mensahkan suatu jual beli. Sunarjati Hartono dalam bukunya berpendapat bahwa, sudah tiba saatnya kita berpegang pada sistem positif, menjadikan sertifikat tanah satu-satunya alat untuk membuktikan hak milik atas tanah.

Bachsan Mustafa berpendapat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, bahwa sertipikat dari tanah yang telah didaftarkan dapat memberikan kepastian hukum, karena melalui sertipikat dapat diketahui dengan jelas identitas pemegang hak beserta tanahnya. Apabila dikemudian hari terjadi pelanggaran atau masalah tanah, dapat lebih mudah melakukan penuntutan dan membuktikan yang paling berhak atas tanah tersebut.

Kekuatan pembuktian akta dibedakan ke dalam 3 (tiga) macam yaitu kekuatan pembuktian lahir, formil, dan materiil. Kekuatan pembuktian lahir dari suatu akta adalah kekuatan pembuktian surat yang didasarkan keadaan lahir atau bersumber pada kenyataan. Suatu surat yang terlihat seperti akta, diterima/dianggap seperti akta, dan diperlakukan sebagai akta sepanjang tidak ada yang membuktikan kebalikannya. Surat tersebut diperlakukan seperti akta, kecuali ketidakotentikannya dapat dibuktikan oleh pihak lain, seperti terbukti pemalsuan tanda tangan. Kekuatan pembuktian formil suatu akta didasarkan pada kebenaran pernyataan yang ditandatangani para pihak dalam akta, yang mana menunjukkan bahwa pihak yang bertanda tangan menerangkan, mengakui apa yang tercantum di dalamnya. Sedangkan kekuatan pembuktian materiil didasarkan pada kebenaran isi yang termuat dalam akta, bahwa perbuatan hukum yang dicantumkan dalam akta itu benar-benar telah terjadi.

Terdapat dua cara penyelesaian sengketa yaitu dengan melalui cara litigasi dan non-litigasi. Dalam hal ini kasus pertanahan yang belum mencapai tingkat pengadilan, maka kasus tersebut adalah sengketa tanah. Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan peraturan yang mengatur terkait sengketa pertanahan yaitu pada Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yang mencabut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 Tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan<sup>10</sup>.

<sup>6</sup> Citra Adityana Setyawan and Antiko Wati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli," Jurnal Ilmu Kenotariatan 3, no. 1 (2022): hlm 14."

<sup>7</sup> Sunarjati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1978), h. 107

<sup>8</sup> Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung: Remaja Karya CV 1984), hlm 58

<sup>9</sup> Fingli A. Wowor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah," *Lex Privatum* 2, no. 2 (2014): hlm 95-104.

<sup>10</sup> PPID ATR/BPN, "Upaya Pemerintah Dalam Menyelesaikan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Di Jambi", <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=upaya-pemerintah-dalam-menyelesaikan-sengketa-dan-konflik-pertanahan-di-jambi>

Sesuai pada putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN BNA penyelesaian jual beli tanah dinyatakan sah dikarenakan sesuai bahwa menyatakan sah dan mengikat secara hukum terhadap kuwitansi pembayaran jual beli tanah dan bangunan yang terjadi pada tanggal 21 September 2011 yang dibuat dan ditanda tangani atas sertipikat hak guna bangunan No. 00076 surat ukur tanggal 10-02-2011, No. 469/Purwanegoro/2011 yang terletak di Desa Purwonegara Kecamatan Purwanegara Kabupaten Banjarnegara.

## **2. Upaya yang dapat dilakukan untuk mencegah terjadinya kasus balik nama sertipikat bermasalah**

Badan Pertanahan Nasional sudah memiliki langkah yang baik dalam melaksanakan fungsinya sebagai badan yang membantu menyelesaikan sengketa tanah dengan menerbitkan beberapa peraturan mengenai tata cara penyelesaian permasalahan pertanahan. Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang muncul sebagai badan tunggal yang mengatur mengenai masalah pertanahan di Indonesia baik dari segi administrasi pertanahan sampai dengan penyelesaian sengketa pertanahan<sup>11</sup>.

Perwujudan dalam kepastian hukum yang menjadi dalam tujuan tataran tanah yaitu pemberian tanda bukti hak yang berupa sertipikat kepada pemegang hak tersebut. Jaminan kepastian hukum atas sertipikat tanah berupa kepastian mengenai subjek dan objek hak serta setatus tanah. Pemegang dalam hak atau subjek hak yaitu subjek hukum yang telah memenuhi syarat untuk memperoleh haknya. Subjek hukum tersebut dapat berupa perorangan, swasta maupun instansi pemerintah termasuk juga orang asing ataupun badan hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Adapun tujuan pendaftaran tanah selaras dengan tertib administrasi pertanahan. Pembuktian tersebut yaitu dengan pendaftaran setiap bidang tanah dan juga satuan dalam rumah susun termasuk perubahan data pendaftaran tanah melalui peralihan hak, perubahan hak, pembebanan hak, dan juga hapusnya hak tanggungan<sup>12</sup>.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak, oleh karena itu juga sangat berguna dan berfungsi sebagai "alat bukti". Alat bukti yang menyatakan tanah ini telah diadministrasi oleh negara. Dengan dilakukan administrasinya lalu diberikan buktinya kepada orang yang mengadministrasikan tersebut. Bukti atau sertipikat adalah milik seseorang sesuai dengan yang tertera di dalam sertipikat tadi. Jadi bagi si pemilik tanah, sertipikat adalah merupakan pegangan yang kuat dalam pembuktian hak miliknya, sebab dikeluarkan oleh instansi yang sah dan berwenang secara hukum. Hukum melindungi pemegang sertipikat tersebut dan lebih kokoh bila pemegang itu adalah namanya yang tersebut dalam sertipikat. Sehingga bila yang memegang sertipikat itu belum atas namanya maka perlu dilakukan balik nama kepada yang memegangnya sehingga terhindar dari gangguan pihak lain<sup>13</sup>.

Sertipikat bukan merupakan satu-satunya alat bukti hak atas tanah, hak atas tanah seseorang masih mungkin dibuktikan dengan alat bukti lain. Sertipikat sebagai alat bukti sangat penting misalnya di dalam hal pemindahan hak, dan perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak), yang berupa : jual - beli tanah, tukar menukar, hibah atau hibah wasiat dan lain - lainnya<sup>14</sup>.

Upaya Badan pertanahan Nasional (BPN) adalah diperlukan sosialisasi kepada masyarakat dengan cara melakukan penyuluhan agar masyarakat mendapatkan pendidikan yang penting mengenai keberadaan Badan Pertanahan Nasional sebagai lembaga non departemen yang membantu menyelesaikan sengketa tanah, serta juga melakukan sosialisasi mengenai peraturan-peraturan penting yang menyangkut masalah pertanahan sehingga meminimlisir permasalahan yang muncul.

Badan pertanahan nasional (BPN) menyatakan apabila jual beli tanah sebaiknya langsung dilakukan peralihan hak sertipikat, karena pada masyarakat yang berada di daerah pinggiran (Desa) beranggapan bahwa apabila sudah melakukan jual beli tanah dengan syarat yang ditentukan maka sudah menjadi milik yang sah tanpa adanya sertipikat tersebut. Banyak sekali kendala pada

<sup>11</sup> Bhim Prakoso, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm 69

<sup>12</sup> Arnowo hadi, waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta, Kencana Prenadamedia Group 2009

<sup>13</sup> Darwis Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah," *Jurnal Hukum Samudra Keadlian* 12, no. 1 (2017): hlm 1-17.

<sup>14</sup> Guild, J. (2019). *Land Acquisition in Indonesia and Law No. 2 of 2012*. In ADBI Working Paper Series (No. 1036). Tokyo.

daerah pinggiran (Desa) apabila terjadi jual beli tanah tidak langsung dibaliknamakan ,karena kurangnya pengetahuan yang didapat oleh masyarakat bahwa sertipikat kepemilikan itu sangat penting dan harus segera dibaliknamakan agar tidak terjadi sesuatu yang tidak diinginkan. Penyelesaian sengketa melalui mediasi di bidang pertanahan, harus sering dilakukan oleh aparat Badan Pertanahan Nasional, namun belum begitu dikenal oleh masyarakat. Hal ini disebabkan adanya pemahaman yang sempit mengenai penyelesaian sengketa itu sendiri, adanya kekurangan percaya pada efektivitas pelaksanaan putusan mediasi dan kekhawatiran akan menimbulkan kerancuan dan pemanfaatan lembaga yang telah ada dan masyarakat yang kurang mampu tidak langsung melakukan proses balik nama dikarenakan menurut mereka untuk melakukan balik nama harus mempunyai biaya yang cukup banyak untuk melakukan balik nama tersebut, maka itulah salah satu alasan mengapa para masyarakat tidak langsung dibaliknamakan.

## **V. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hal tersebut di atas, ditetapkan bahwa setelah adanya putusan PPJB dan jual beli keagenan berdasarkan Putusan Nomor 22/Pdt.G/2022/PN BNA, putusan pengadilan tersebut dinyatakan efektif secara substansial. Masuk akal untuk tanggal 21 September untuk menyatakan perintah pengadilan efektif. Kwitansi pembayaran hasil penjualan tanah dan bangunan yang diterbitkan dan ditandatangani pada tahun 2011 dan bangunan yang diterbitkan dan ditandatangani dengan nomor sertifikat hunian dinyatakan sah dan mengikat. 00076 Surat permintaan bertanggal 10 –segera tindaklanjuti proses peralihan hak atas tanah dengan membuat AJB dan segera daftarkan ke Kantor Pertanahan untuk urusan peralihan nama. Dari sudut pandang hukum, hak atas properti dialihkan kepada pembeli hanya setelah hak milik diubah menjadi nama pembeli. Hal ini disebabkan adanya kemungkinan perubahan kebijakan pendaftaran tanah mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan menggunakan PPJB dan AJB berdasarkan kuasa jual beli bertahap.

Upaya Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk menghentikan kasus ini ditujukan untuk menghimbau masyarakat umum yang awam dengan bidang pertanahan. Kegiatan sosialisasi dan penyadaran masyarakat perlu terus dilakukan. Kepemilikan sertifikat tidak hanya memenuhi persyaratan resmi, tetapi juga bukti resmi. Namun lebih dari itu, yaitu sebagai jaminan kepastian hukum, sertifikat dipahami sebagai surat bukti yang sah, dan selama data fisik dan hukum sesuai dengan data tersebut, dianggap sebagai bukti kuat dari data fisik dan hukum. itu mengandung BAP dan daftar tanah yang bersangkutan secara implisit menunjukkan arti sertipikat, dan nilai pembuktian sertipikat adalah “alat bukti yang kuat” dan dicantumkan dalam sertipikat kecuali dibuktikan sebaliknya, berarti data fisik dan hukumnya harus diterima. Digunakan sebagai data yang valid baik dalam melakukan sengketa hukum rutin maupun dalam sengketa di pengadilan.

### **2. Saran**

Masyarakat harus lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi jual beli atas tanah , dan segera mengajukan baliknama sertipikat agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan,dan sebaiknya melakukan sosialisai dengan lebih intens kepada masyarakat terkait dengan masalah balik nama sertipikat kepemilikan, dan Badan Pertanahan Nasional harus menginfokan bahwa balik nama dillakukan sesegara mungkin untuk meminimalisir terjadinya masalah seperti ini.

Upaya yang dilakukan oleh badan pertanahan nasional (BPN) untuk menjegah terjadinya kasus tersebut yaitu dengan cara mensosialisasikan kepada masyarakat yang masih awam tentang bidang pertanahan, dengan itu harus terus dilakukan sosialisasi.

---

## Daftar Pustaka

- Arnowo hadi, waskito, Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Jakarta , Kencana Prenadamedia Group 2009
- Ayu dan Raffles Larasati, "Peralihan Hak Atas Tanah dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia," *Zaaken Jurnal Unja* 1 (2020): 130-131, <http://online-journal.unja.ac.id/zaaken>.
- Bachsan Mustafa, *Hukum Agraria Dalam Perspektif*, (Bandung: Remaja Karya CV 1984),
- Bhim Prakoso, Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Sebagai Dasar Perubahan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah, *Journal of Private and Economic Law*, Vol. 1, No. 1, 2021, hlm 69
- Citra Adityana Setyawan and Antiko Wati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): hlm 14."
- Darwis Anatami, "Tanggung Jawab Siapa, Bila Terjadi Sertifikat Ganda Atas Sebidang Tanah," *Jurnal Hukum Samudra Keadlian* 12, no. 1 (2017): hlm 1-17.
- Fingli A. Wowor, "Fungsi Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penyelesaian Sengketa Tanah," *Lex Privatum* 2, no. 2 (2014): hlm 95-104.
- Guild, J. (2019). Land Acquisition in Indonesia and Law No. 2 of 2012. In ADBI Working Paper Series (No. 1036). Tokyo
- Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- Pasal 1457 KUHPerdara
- Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Pasal 43 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
- PPID ATR/BPN, "Upaya Pemerintah Dalam Menyelesaikan Sengketa Dan Konflik Pertanahan Di Jambi", <https://ppid.atrbpn.go.id/bpn/content/details?key=upaya-pemerintah-dalam-menyelesaikan-sengketa-dan-konflik-pertanahan-di-jambi>
- Rofi; Suhadi; Wahanisa, Arif; Hidayat, and Nurul Fibrianti, "Tanah Sebagai Bukti Penguasaan Hak Milik Atas Pendaftaran Tanah Di Desa Jetis Kecamatan," no. 24 (1997).
- Sunarjati Hartono, *Beberapa Pemikiran ke Arah Pembaharuan Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1978), hlm 107.
- Tuti Kelana Sembiring et al., "Penyelesaian Sengketa Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Sertifikat Kepemilikannya Belum Dibaliknamakan" 1, no. 1 (2022): hlm 34-35.
- Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok- Pokok Agraria (UUPA).
- Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 19 ayat (1).