

RESIKO DISALAH GUNAKAN SERTIFIKAT HAK MILIK TANAH YANG TIDAK DIBALIK NAMA DAN UPAYA HUKUM YANG DITEMPUH

Martono Anggusti, Roida Nababan, Mokosoina Ntuacademy

Universitas HKBP Nommensen Medan

martono.anggusti@uhn.ac.id, roidanababano81@gmail.com, mokomsoina@gmail.com

Abstract

In this day and age, many people are in dire need there is land. Many people also use this land as a future investment front. Because land prices rise every year. This one investment It is also closely related to buying and selling land. Definition of buying and selling land according to customary law is an act of transfer of rights, which is cash, real and bright. The nature of cash means Cash, is the transfer of rights by the sellertogether with payment by the buyer and immediately the rights are availableswitch. One of the legal acts of transferring ownership rights to land is bybuying and selling land. In the current practice of buying and selling land, this is expectedthere is legal certainty that can guarantee the continuation of these activitiesthrough the reverse of the name of the land title certificate. Reverse the name of the land title certificate What is done by buying and selling is a legal act of transferring rights other things, except that transfer of rights through auction can only be registered if proven by a deed made by the authorized PPAT. Objective The expected writing in this research is: To analyze the process of changing the name of a title certificate when buying and selling land; To analyze legal consequences if you do not change your name in the buying and selling process land, to analyze the legal measures that can be taken against the perpetrators use of land certificates. This research uses normative research methods, with a focus on collecting data as primary, secondary or tertiary data. Technique Data collection includes data analysis, which ensures proper interpretation of the data systematic, clear, and accurate to provide meaningful insights. Results This research is the Implementation of Transfer of Names of Ownership Certificates in Buying and Selling Land carried out by the Deli Serdang Land Office against the certificate Land ownership rights are legally impaired due to ownership certificates previously had been involved in buying and selling with other people. Apart from that, come back the name on the title certificate is not known to the person has civil rights to the land. For the community there must also be more find out about name change procedures, which are in accordance with regulations applicable laws. To avoid a possible problem happen. Apart from that, increasing awareness in carrying out buying and selling transactionsIn accordance with applicable regulations, this is the application of PP No. 24 years old 1997 Concerning Land Registration

Abstrak

Di zaman yang sekarang ini banyak dari masyarakat yang sangat membutuhkan adanya tanah. Banyak juga yang menjadikan tanah ini sebagai investasi masa depan. Dikarenakan harga tanah yang setiap tahunnya naik. Investasi yang satu ini juga erat hubungannya dengan jual beli tanah. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti Tunai, adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini

diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. Balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Tujuan penulisan yang diharapkan dalam penelitian ini adalah :Untuk menganalisis proses balik nama sertifikat hak milik pada jual beli tanah;Untuk menganalisis akibat hukum apabila tidak melakukan balik nama dalam proses jual beli tanah,Untuk menganalisa Upaya hukum yang bisa ditempuh terhadap penyalahgunaan sertifikat tanah. Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif, dengan fokus pengumpulan data sebagai data primer, sekunder, atau terier. Teknik pengumpulan data meliputi analisis data, yang menjamin penafsiran data yang sistematis, jelas, dan akurat untuk memberikan wawasan yang bermakna. Hasil Penelitian ini Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Deli Serdang terhadap sertifikat hak milik atas tanah mengalami kecacatan hukum dikarenakan sertifikat hak milik tersebut sebelumnya telah terikat jual beli dengan orang lain. Selain itu pula, balik nama terhadap sertifikat hak milik tersebut tidak diketahui oleh orang yang memiliki hak keperdataan atas tanah tersebut. Bagi masyarakat juga harus lebih mencari tahu mengenai prosedur balik nama, yang sesuai dengan peraturan undang-undang yang berlaku. Untuk menghindari suatu permasalahan yang bisa terjadi. Selain itu, meningkatkan kesadaran dalam melakukan transaksi jual beli sesuai dengan peraturan yang berlaku itu adalah penerapan dari PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

A. Pendahuluan

Tanah ditempatkan sebagai suatu bagian penting bagi kehidupan manusia. Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai kebutuhan manusia semakin lama semakin meningkat, sementara tanah yang tersedia semakin sempit karena penggunaannya untuk berbagai macam kebutuhan. Tanah juga menjadi salah satu syarat utama bagi pembangunan suatu wilayah demi mengimbangi perkembangan modernisasi yang ada. Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 menentukan "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat". Ketentuan tersebut dimaksudkan dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana diamanatkan oleh pembukaan Undang-Undang Dasar 1945 alinea ke IV yaitu Negara memajukan kesejahteraan umum

Dasar Pokok Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengatur prinsip dasar mengenai hak pemilikan dan pemanfaatan tanah di Indonesia. Undang-Undang Pokok Agraria menegaskan, bahwa hukum agraria Nasional berdasarkan hukum adat tentang tanah yang menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. 2 Di zaman yang sekarang ini banyak dari masyarakat yang sangat membutuhkan adanya tanah. Banyak juga yang menjadikan tanah ini sebagai investasi masa depan. Dikarenakan harga tanah yang setiap tahunnya naik. Investasi yang satu ini juga erat hubungannya dengan jual beli tanah. Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Sifat tunai berarti Tunai, adalah penyerahan hak oleh penjual dilakukan bersamaan dengan pembayaran oleh pembeli dan seketika itu juga hak sudah beralih. Sifat riil, kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan nyata, misalnya telah diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya dihadapan kepala desa. Sedangkan, terang dilakukan dihadapan pemiliknya dan dapat segera

mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh UUPAdiwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli

B. Metode Penelitian

Penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif / yuridis Normatif atau penelitian hukum doktrinal. Pada penelitian normatif, data sekunder sebagai bahan informasi dapat merupakan bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Pelaksanaan penelitian hukum normatif secara garis besar ditujukan kepada :29 a. Penelitian terhadap asas – asas hukum; b. Penelitian terhadap sinkronisasi hukum. Dalam hal penelitian hukum normatif, dilakukan penelitian terhadap peraturan perundang – undangan pokok agraria dan berbagai literatur yang berkaitan dengan permasalahan di dalam penelitian ini. Studi keputusan meneliti keputusan baik oleh Pengadilan Negeri maupun oleh Badan Pertanahan Nasional . Metode pendekatan masalah yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan pendekatan normatif. Metode pendekatan normatif dilakukan dengan cara menelaah dan menginterpretasikan hal – hal yang bersifat teoritis yang mengangkat asas, konsepsi, doktrin dan norma hukum agraria yang berkaitan dengan jual beli sertifikat hak milik tanpa akta jual beli. Secara umum, dalam penelitian dibedakan antara data yang diperoleh langsung dari masyarakat dan dari bahan pustaka. Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari kepustakaan yang dikumpulkan, dikelompokkan dan kemudian di analisis. Data sekunder yang digunakan adalah data sekunder yang bersifat umum, yaitu data yang berupa tulisan – tulisan, data arsip, data resmi dan berbagai data lain yang dipublikasikan. Data sekunder tersebut diantaranya peraturan perundang – undangan, buku – buku, majalah, artikel atau bahan – bahan lain yang berhubungan dengan penelitian yang menunjang. Pengumpulan data dengan data skunder dan primer.

C. Hasil dan Pembahasan

Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah Sejak berlakunya PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendataran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi).³¹ 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.³² Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya. Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya. Tanda bukti hak itu disebutsertifikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertifikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, maksudnya bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang lain yang membuktikan sebaliknya. Hal ini sesuai dengan ketentuan sertifikat sebagai alat bukti.

B. Analisis Akibat Hukum Jika Tidak Melakukan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah

1. Penundaan Proses Balik Nama Sertifikat Tanah dan Konsekuensinya Kepastian hukum hak atas tanah dalam pelaksanaan sistem pendaftaran tanah di Indonesia dapat kita lihat dalam PP Nomor 24 Tahun 1997, dimana PP tersebut memberikan nuansa yang sangat berbeda dengan PP Nomor 10 Tahun 1961 karena PP Nomor 24 Tahun 1997 berusaha memberikan “lebih” kepastian hukum terhadap pemilik atau yang menguasai tanah untuk melakukan pendaftaran tanah. Hal ini dapat kita lihat dengan sistem pendaftaran tanah secara sporadik dan sistem pendaftaran tanah secara sistematis, di mana dengan cara sporadik, pemilikan tanah aktif untuk melakukan pendaftaran tanah, sedangkan secara sistematis, pendaftaran tanah melibatkan pemerintah (Badan Pertanahan Nasional) yang dibantu oleh panitia independen, yaitu panitia adjudikasi. Dalam sistem pendaftaran tanah yang meliputi sistem pendafatara hak, termasuk peralihan dan pembebanannya serta pemberian surat-surat tanda bukti, dengan kegiatan tersebut dimaksudkan bahwa sertifikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat. Alat buktinya adalah yang terkuat, bukan mutlak, karena sistem publikasi yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif berunsur positif di mana apabila sertifikat telah diterbitkan atas nama seseorang dan ada pihak lain yang dapat membuktikan sebagai pemilik yang lebih berhak melalui putusan lembaga peradilan, maka sertifikat tanah tersebut dapat dibatalkan yang kemudian diberikan kepada pihak yang lebih berhak Undang-Undang Pokok Agraria memberikan suatu penjelasan bahwa pendaftaran tanah akan diselenggarakan secara sederhana dan mudah dimengerti oleh rakyat yang bersangkutan. Ketentuan ini perlu mendapat perhatian Pemerintah untuk melaksanakan pembenahan dan perbaikan di bidang pendaftaran tanah, terutama hal-hal yang berkaitan dengan pelayanan tanah²tanah adat di mana pendaftaran tanahnya masih menggunakan alat bukti pembayaran pajak masa lalu seperti girik dan petuk sebagai alas hak, sedangkan adminitrasi girik dan petuk tersebut secara prinsip sudah tidak ada.

D. PENUTUP

Berdasarkan pembahasan yang telah diuraikan oleh Penulis sebelumnya, maka Penulis menarik kesimpulan secara umum, sebagai berikut : 1. Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Deli Serdang terhadap sertifikat hak milik atas tanah mengalami kecacatan hukum dikarenakan sertifikat hak milik tersebut sebelumnya telah terikat jual beli dengan orang lain. Selain itu pula, balik nama terhadap sertifikat hak milik tersebut tidak diketahui oleh orang yang memiliki hak keperdataan atas tanah tersebut. 2. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Penegasan akan hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 19 ayat (1) UUPA jo. Pasal 3huruf (a) PP No. 24 Tahun 1997 yang pada intinya tujuan dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu

Daftar Pustaka buku

Nama Penulis/Pengarang (nama penulis/Pengarang dibalik penulisannya dan mendahulukan nama keluarga/marga), Tahun, Judul, Tempat/Kota Penerbitan: Penerbitan: Penerbit, dst.

Bhasin, Bhalbir., dan Silvakumar Venkataramany, 2007, "Mining Law and Policy: Replacing the 'Contract of Work' System in Indonesia", Paper Presented at 10th International Confrence of the Society for Global Business and Economic Development (SGBED), Kyoto-Jepang, 8-11 August.

Siombo, Marhaeni Ria., 2010, *Hukum Perikanan Nasional dan Internasional*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.