Jurnal Ilmiah Mahasiswa
MEUKUTA ALAM
Volume 5, Nomor 1, 2023
P-ISSN : 2716-1951 | E-ISSN : 2747-0849

KEKUATAN HUKUM BALIK NAMA SERTIFIKAT TANAH HAK MILIK
MELALUI PPAT MAUPUN SECARA MANDIRI

Agustini Samosir[1] Rini Fitriani[2] Fatimah[3]

[Fakultas Hukum, Universitas Samudra]
[Jl. Prof. Dr. Syarif Thayeb, Langsa 426534]

Abstrak

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui kekuatan hukum balik nama sertifikat tanah hak milik melalui PPAT maupun secara mandiri. Metode penelitian yang penulis gunakan adalah metode hukum normatif yang dimana penelitian yang difokuskan pada suatu aturan hukum atau peraturan-peraturan yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan-kenyataan yang ada dilapangan. Hasil penelitian penulis menunjukkan bahwa proses balik nama sertifikat tanah harus melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Dimana PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik kepemilikan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Balik nama sertifikat tanah di dalam jual beli penjual dan pembeli harus membuat akta jual beli (AJB) dihadapan PPAT, AJB diperlukan sebagai syarat balik nama serifikat tanah dikantor badan pertanahan nasional (BPN). Balik nama harus diurus melalui PPAT dan juga bisa mengurus sendiri langsung ke BPN, akan tetapi kekuatan hukum balik nama sertifikat tanah secara mandiri belum diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kunci Kata: Kesadaran, PPAT, AJB, BPN, Mandiri.

Abstract

The aim of this research is to determine the legal strength behind the name of a land title certificate through PPAT or independently. The research method that the author uses is a normative legal method, where research is focused on legal rules or regulations which are then connected to the realities in the field. The results of the author's research show that the process of changing the name of a land certificate must go through the land deed maker (PPAT). Where PPAT is a public official who is given the authority to make authentic deeds of ownership of land rights or ownership rights to apartment units. Changing the name of the land certificate in the sale and purchase of the seller and buyer must make a sale and purchase deed (AJB) before the PPAT. The AJB is required as a condition for changing the name of the land certificate at the National Land Agency (BPN) office. Transfer of names must be processed through PPAT and you can also process it yourself directly with BPN, however, the legal power of transfer of names to land certificates independently has not been regulated in statutory regulations.

Keywords: **Awareness, PPAT, AJB, BPN, Mandiri**

[1] Nama Mahasiswa
[2] Dosen Pembimbing Pertama
[3] Dosen Pembimbing Kedua

Jurnal Ilmiah Mahasiswa
MEUKUTA ALAM
Volume 5, Nomor 1, 2023
P-ISSN : 2716-1951 | E-ISSN : 2747-0849

A. PENDAHULUAN

Hukum mempunyai kedudukan tertinggi agar supaya pelaksanaan kekuasaan Negara tidak menyimpang dari Undang-Undang, dengan demikian kekuasaan akan tunduk pada hukum bukan sebaliknya.[4]

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.[5]

Sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaraan hak *(registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.[6]

Hal tersebut nampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah yang yang didaftar.[7]

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.[8] Bentuk-bentuk peralihan hak atas tanah meliputi jual beli, hibah, waris, dan wakaf.

Peralihan hak atas tanah antara pemilik tanah dan pembeli harus membuat akta jual beli tanah, pendaftaran hak milik atas tanah dilakukan untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan tanah tersebut. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan MenteriAgrarian atau kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa, dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepunuhnya, asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang di tetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain.[9]

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimana setiap balik nama sertifikat tanah harus melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sedangkan menteri agrarian dan tata ruang/kepala badan pertanahan nasional (ATR/BPN) mensosialisasikan kepada

[4] Bagir Manan dan Kuntanan Magnar, "beberapa masalah hukum tata Negara", Bandung, 2017.

[5] Suardi, "hukum agrarian indonesi", Jakarta, 2005, hal 141.

[6] Zainuddin, S.H,.M.H, "Hukum Agraria Indonesia", Langsa-Aceh, tahun 2022, Hal 125-126.

[7] Irawan soerodjo, "kepastian hukum hak atas tanah diindonesia", Surabaya-arkola, tahun 2002.

[8] Lihat di peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997.

[9] Lihat pasal 570 kitab undang-undang hukum perdata.

masyarakat bahwa ingin mengurus balik nama sertifikat diurus sendiri saja, sesuai dengan kartu tanda penduduk (KTP) dan formulir dari kantor pertanahan.[10]

Saat ini masih banyak kantor badan pertanahan nasional yang belum melaksanakan program tersebut Karena belum mengetahui kekuatan hukumnya. Berdasarkan hal di atas, penulis meneliti lebih lanjut tentang: "Kekuatan Hukum Balik Nama Sertifikat Tanah Hak Milik Melalui PPAT Dan Secara Mandiri"

Adapun permasalahan yang akan dibahas: Bagaimana Kekuatan Hukum Balik Nama Sertifikat Tanah Hak Milik Melalui PPAT Dan Secara Mandiri?

B. METODOLOGI PENELITIAN

Penelitian yang digunakan dalam penulisan artikel ini adalah penelitian hukum normatif yang merupakan penelitian yang difokuskan pada suatu aturan hukum atau peraturan-peraturan yang kemudian dihubungkan dengan kenyataan yang ada dilapangan. Penelitian hukum normatif disebut juga yuridis normatif yang terdiri atas penelitian terhadap asas-asas hukum, penelitian terhadap sistematika hukum, penelitian terhadap taraf sinkronisasi hukum, penelitian sejarah hukum dan juga penelitian perbandingan hukum.[11]

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Pengertian Pengaturan Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) hukum adalah peraturan atau adat yang secara resmi dianggap mengikat, yang dikukuhkan oleh penguasa atau pemerintah. Hukum berfugsi untuk mengatur tata tertib masyarakat secara damai dan adil, penegakan aturan hukum bersifat memaksa, peraturan hukum dibuat bukan untuk dilanggar namun untuk dipatuhi.

Negara Indonesia adalah negara hukum yaitu negara yang berlandaskan pada peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan oleh pemerintah dan dijadikan pedoman dalam kehidupan bermasyarakat. Peraturan-peraturan bertujuan agar tercapainya masyarakat Indonesia yang baik, tentram dan damai.

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum.[12] Yang artinya pengakuan hukum, jaminan hukum, perlindungan hukum, dan kepastian hukum yang diberikan kepada setiap warga Negara harus berdasarkan pada asas keadilan dan kesetaraan hukum.

Undang-Undang Dasar (UUD) Negara Republik Indonesia Tahun 1945 telah ditetapkan sebagai hukum dasar dalam peraturan perundang-undangan dan

[10] Kebijakan menteri agraria dan tata ruan/kepala badan pertanahan nasional (ATR/BPN), diakses di Jakarta kompas.com dengan link https://www.kompas.com/properti/read/2022/06/24/190000521/urus-sertifikat-tanah-secara-mandiri-begini-prosedurnya.

[11]. Prof.Dr.H.Zainuddin Ali M.A, "metode penelitian hukum", Jakarta, 2009, halaman 12.

[12] Pasal 28 D ayat (1) undang-undang dasar negara republik Indonesia tahun 1945.

menempati tempat tertinggi dalam hirarki peraturan perundang-undangan Indonesia.[13]

sistem peraturan Perundang-undangan adalah satu kesatuan dari seluruh peraturan perundang-undangan yang satu sama lain saling berhubungan dan merupakan sub-sub sistem yang terintegrasi dalam satu kesatuan yang bulat dan tidak bertentangan antara satu dengan yang lainnya.[14]

Hierarki peraturan perundang-undangan tentang tanah

1. Undang-undang Dasar 1945.

   Pasal 33 ayat 3 menyatakan bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat..
2. Undang-undang No 5 tahun 1996 tentang peraturan dasar pokok-pokok agrarian.

   Pada Pasal 19 Ayat (1) menyatakan Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah., Ayat (2) di mana menjelaskan pendaftaran tanah meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut. Pemberian surat-surat tanda-bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat., Ayat (3) menjelaskan bahwa Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas social ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria., Sedangkan Ayat (4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.
3. Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

   Pasal 37 menyatakan bahwa balik nama sertifikat tanah harus melalui pejabat pembuat akta tanah.
4. Peraturan Menteri Agrarian atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

   Pasal 95 atyat (1) huruf a dimana PPAt akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan tanah.

   Berdasarkan hierarki di atas maka peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi kedudukannya dapat dijadikan landasan atau dasar hukum bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah atau berada dibawahnya, dan juga peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tidak boleh menyimpang atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya. Dengan demikian peraturan baru yang dibuat oleh

[13] Hasanuddin hassim, "Hierarki peraturan perundang-undangan negara Republik Indonesia Sebagai Suatu System", jurnal Madani Legal Review, Volume1 No 2, 2017.

[14] Ibid

pemerintah tidak boleh bertentanggan dengan UUD Republik Indonesia Tahun 1945.

Secara umum Kekuatan hukum adalah sesuatu kondisi atau keadaan mengikatnya secara kuat suatu hukum pada suatu peristiwa atau hubungan hukum yang diakui secara hukum. Tujuan utama dari hukum untuk kepastian hukum, keadilan bagi sebagian besar masyarakat, dan untuk memberi manfaat bagi masyarakat itu sendiri.

2. Kekuatan Hukum Balik Nama Setifikat Tanah Hak milik Melalui PPAT dan Secara Mandiri

Pasal 37 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyatakan bahwa setiap pengurusan balik nama sertifikat tanah harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikat baik dengan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keeratan secara tertulis kepada pemegang hak, kepala kantor pertanahan atau kepada pengadilan.

Pada pencatatan adanya pemindahan hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat maka penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya.[15] Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah Hak Milik, yang dilakukan diantara perorangan Warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan.[16]

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan

[15] Pasal 23 ayat (2) UUPA
[16] Peraturan pemerintah no 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah pasal 37 ayat 2

dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.[17]

Berdasarkan hal tersebut bahwa peranan PPAT adalah membuat akta autentik berupa akta jual beli. Akta ini menerangkan bahwa telah terjadi jual beli antara pemilik hak (penjual) dengan pembeli.

Mewajibkan peralihan hak karena jual beli hanya bisa didaftarkan apabila dibuat oleh PPAT tetapi tidak adanya sanksi kepada masyarakat apabila peralihan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan sebagaimana halnya sanksi yang diberikan kepada PPAT apabila dalam jangka 7 hari tidak mendaftarkan akta yang dibuatnya ke kantor Pertanahan untuk didaftar.[18]

Kekuatan Hukum balik nama sertifikat hak milik melalui PPAT dan secara mandiri, bahwa balik nama yang melalui PPAT mempunyai kekuatan hukum yang pasti karena sudah diatur di dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sementara balik nama sertifikat tanah secara mandiri belum diatur secara tertulis di dalam peraturan perundang-undangan.

D. KESIMPULAN

Kekuatan hukum pada suatu kegiatan dalam urusan hak milik atas tanah sangat penting bagi masyarakat karena dapat menjamin kepastian hukum. Masyarakat wajib mengetahui balik nama sertifikat tanah bisa melalui PPAT maupun secara mandiri. Jika melalui PPAT sudah sudah jelas memiliki kekuatan hukum sedangkan secara mandiri belum memili kekuatan hukum di dalam pengaturan perundang-undangan, dan sebaiknya masyarakat mengurus balik nama sertifikat tanah melalui PPAT saja, karena sudah mempunyai kekuatan hukumnya.

[17] Peraturan kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia no 1 tahun 2006 pasal 1 ayat 1.

[18] Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 pasal 37 tentang pendaftaran tanah

Jurnal Ilmiah Mahasiswa
MEUKUTA ALAM
Volume 5, Nomor 1, 2023
P-ISSN : 2716-1951 | E-ISSN : 2747-0849

DAFTAR PUSTAKA

1. Buku – Buku

Bagir Manan dan kuntanan Magnar, "Beberapa masalah hukum tata negara", Bandung, 2017

H.Zainuddin Ali M.A, "metode penelitian hukum", Jakarta, 2009.

Irawan soerodjo, "kepastian hukum hak atas tanah diindonesia", Surabaya, 2002.

R. Subekti dan R.Tjidtrosudibiyo, "kitab undang-undang hukum perdata", Jakarta 2006.

Suardi, "Hukum agraria Indonesi", Jakarta, 2005

Zainuddin, "hukum agrarian hak atas tanah diindonesia", Lagsa-Aceh, 2022.

2. Perundang-Undangan

Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Peraturan kepala badan pertanahan nasional republik Indonesia nomor 1 tahun 2010.

3. Sumber Lain

Hasanuddin hassim, "Hierarki peraturan perundang-undangan negara Republik Indonesia Sebagai Suatu System", jurnal Madani Legal Review, Volume1 No 2, 2017.