

**AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PROSES BALIK NAMA
SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS PEMBELIAN TANAH DI SLEMAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 165/PDT.G/2022/PN Smm)**



SKRIPSI

**DISUSUN DAN DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN DARI SYARAT-SYARAT MEMPEROLEH
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM ISLAM/ILMU
HUKUM**

OLEH:

FARYZA ZULFY REDINA

19103040053

PEMBIMBING:

FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H., M.HUM

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA**

2023

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Faryza Zulfy Redina

NIM : 19103040053

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul "**Akibat Hukum Keterlambatan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Pembelian Tanah di Sleman (Studi Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smm)**" adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan tidak mengandung plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali bagian-bagian tertentu yang diambil sebagai acuan dengan tata cara yang dibenarkan secara ilmiah dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA
Yogyakarta, 3 Agustus 2023

Yang Menyatakan,



Faryza Zulfy Redina
NIM. 19103040053

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Faryza Zulfy Redina

Kepada Yth.,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Yogyakarta

Assalamu 'alaikum Wr. Wb.

Setelah membaca, meneliti, dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi saudara:

Nama : Faryza Zulfy Redina
NIM : 19103040053
Judul : "Akibat Hukum Keterlambatan Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Pembelian Tanah di Sleman (Studi Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn)"

sudah dapat diajukan kepada Prodi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi atau tugas akhir saudara tersebut di atas dapat segera dimunaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu 'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 3 Agustus 2023
Pembimbing,



Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
NIP : 19790719 200801 1 012

HALAMAN PENGESAHAN



KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA
FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

Jl. Marsda Adisucipto Telp. (0274) 512840 Fax. (0274) 545614 Yogyakarta 55281

PENGESAHAN TUGAS AKHIR

Nomor : B-964/Un.02/DS/PP.00.9/08/2023

Tugas Akhir dengan judul : AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS PEMBELIAN TANAH DI SLEMAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 165/PDT.G/2022/PN SMN)

yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : FARYZA ZULFY REDINA
Nomor Induk Mahasiswa : 19103040053
Telah diujikan pada : Kamis, 10 Agustus 2023
Nilai ujian Tugas Akhir : A-

dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

TIM UJIAN TUGAS AKHIR



Ketua Sidang

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
SIGNED

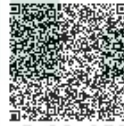
Valid ID: 64e5210d600f



Penguji I

Iswantoro, S.H., M.H.
SIGNED

Valid ID: 64e00267d39f



Penguji II

Annisa Dian Arini, M.H.
SIGNED

Valid ID: 64e0be1905e98



Yogyakarta, 10 Agustus 2023

UIN Sunan Kalijaga
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Prof. Dr. Drs. H. Makhrus, S.H., M.Hum.
SIGNED

Valid ID: 64e714e97180

ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik semula menjadi milik pihak lain, salah satu cara untuk melakukan peralihan hak atas tanah adalah melalui jual beli. Dalam melakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan penyerahan yuridis atau balik nama. Tujuan dari balik nama yaitu untuk menguatkan hak pembeli sebagai pemilik baru dan untuk mengurangi perselisihan karena sudah dilakukan peralihan hak atas tanah secara hukum. Tidak seperti kasus Yemima Mega Riawan yang terlambat mendaftarkan proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, sehingga mendapatkan penolakan ketika mendaftar hal ini dikarenakan pihak penjual yang sudah tidak diketahui lagi alamatnya. Oleh karena itu, Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman menyarankan Yemima Mega Riawan untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman agar Yemima Mega Riawan dapat mengajukan kembali proses balik nama di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman. Pokok permasalahan dalam penelitian ini adalah bagaimana akibat hukum dari keterlambatan proses balik nama tersebut dan upaya hukum apa yang dilakukan pihak pembeli dalam pembelian tanah tersebut.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah penelitian lapangan (*field research*) dan kepustakaan (*library research*), dengan menggunakan pendekatan penelitian Yuridis Empiris. Sumber data dalam penelitian ini adalah data primer yang merupakan data yang diperoleh langsung dengan wawancara terhadap penggugat dalam Putusan Pengadilan Nomor 165/Pdt.G/PN Snn. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat deskriptif-analisis, dengan teknik pengumpulan data menggunakan teknik wawancara.

Dari hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat keterlambatan proses balik nama yang dilakukan oleh Yemima Mega Riawan adalah adanya unsur wanprestasi yang dilakukan Alif Ardi Rahman yaitu terlambat dalam memenuhi prestasinya. Akibatnya Yemima Mega Riawan menginginkan perjanjian tetap ada dan pemenuhan perjanjian yaitu penyerahan sertifikat hak milik. Sehingga sertifikat yang dimiliki oleh Yemima Mega Riawan tidak mendapatkan kepastian hukum dikarenakan sertifikat tersebut belum berubah nama, karena Ardi Rahman tidak diketahui lagi keberadaannya. Upaya yang dilakukan Yemima Mega Riawan untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap sertifikat yang dimilikinya ialah dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Sleman untuk mendapatkan izin proses balik nama ke Kantor Pertanahan Sleman sesuai dengan Pasal 125 angka 2 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kata Kunci: Keterlambatan Balik Nama, Sertifikat Hak Milik, Upaya Hukum.

ABSTRACT

The transfer of land rights is one of the legal actions that results in the transfer of land rights from the original owner to another party, one way to transfer land rights is through buying and selling. In transferring land rights through buying and selling, a juridical surrender or transfer of names is required. The purpose of changing the name is to strengthen the buyer's rights as the new owner and to reduce disputes because land rights have been legally transferred. Unlike the case of Yemima Mega Riawan, who was late in registering the transfer process at the Sleman District Land Office, so she received a rejection when registering because the seller's address was no longer known. Therefore the Sleman Regency Land Office advised Yemima Mega Riawan to file a lawsuit with the Sleman District Court so that Yemima Mega Riawan could re-submit the process of transferring names to the Sleman Regency Land Office. The main problem in this research is what are the legal consequences of delays in the process of transferring the name and what legal remedies are taken by the buyer in purchasing the land.

The type of research used in the preparation of this thesis is field research and library research, using a Juridical Empirical research approach. The data source in this study is primary data which is data obtained directly by interviewing the plaintiff in Court Decision Number 165/Pdt.G/PN Smn. This research is a descriptive-analytical research, with data collection techniques using interview techniques.

From the results of the study, it was shown that due to the delay in the transfer of names carried out by Yemima Mega Riawan, there was an element of default by Alif Ardi Rahman, namely being late in fulfilling his achievements. As a result, Yemima Mega Riawan wants the agreement to remain and the fulfillment of the agreement is the handover of the title certificate. So that the certificate owned by Yemima Mega Riawan does not get certainty that the legal certificate has not changed its name, because Ardi Rahman no longer knows its whereabouts. Efforts made by Yemima Mega Riawan to obtain legal certainty regarding the certificates she owns are by filing a lawsuit at the Sleman District Court to obtain permission to process the transfer of names to the Sleman Land Office in accordance with Article 125 point 2 letter a Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of the National Land Agency Number 3 of 1997 concerning Provisions for the Implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

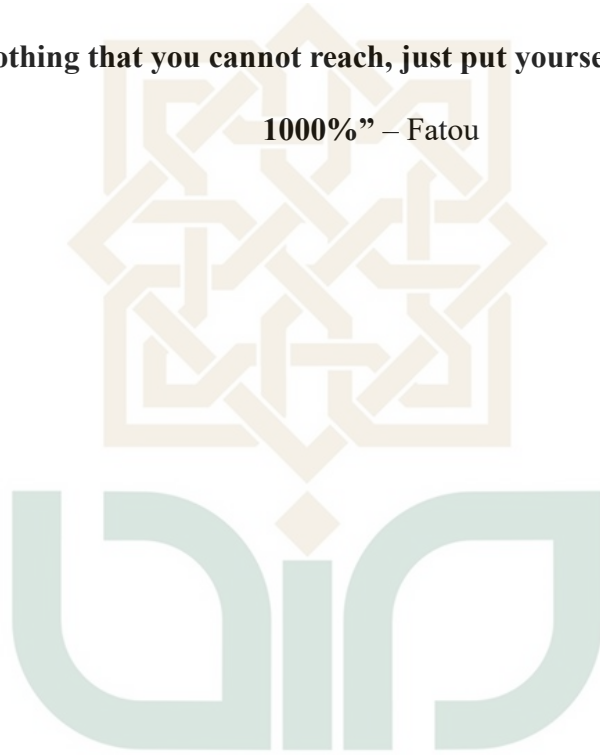
Keywords: *Delay in transfer of title, freehold, legal action.*

MOTTO

“Life is about direction, not speed” - Kim Namjoon

“Future gonna be okay, look at the mirror and I see no pain” - Min Yoongi

**“There’s nothing that you cannot reach, just put yourself behind your dream
1000%” – Fatou**



STATE ISLAMIC UNIVERSITY
SUNAN KALIJAGA
YOGYAKARTA

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada

1. Mamaku tercinta Ery Sulistyawati, yang telah mendoakan tiada putus dan dukungan untuk saya.
2. Kakakku Alfina Zulfaredina, yang telah memberikan semua keinginan saya serta dukungan doa dan keceriaan untuk saya.
3. Nenekku Maryati, yang telah senantiasa memberikan semua dukungan doa dan memberikan semangat untuk saya.
4. Kakekku Tugimin Setyo Maryanto, yang telah memberikan semangat dan yang selalu mempertanyakan kapan cucunya lulus, dan I did it.
5. Adik sepupuku Maya, Andra, Lakeisya, Lacita, Faqih, dan Lafiza, yang telah memberikan semangat serta keceriaan dalam proses pengerjaan skripsi ini.
6. Teman kuliah terbaikku Rifka Meilani Nurlatifah, yang sudah menjadi teman terbaik selama menuntut ilmu di Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
7. Ilmu Hukum angkatan 2019, yang sudah memberikan banyak cerita.
8. Last but not least, I wanna thank me, I wanna thank me for believing me, I wanna thank me for doing all this hard work, I wanna thank me for having no days off, I wanna thank me for never quitting.

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رسول محمدًا ان واشهد الله الا اله الا ان اشهد. والدين الدنيا امور على نستعين وبه لمين العار ب الله الحمد

بعد اما ،اجمعين وصحبه اله وعلى محمد على وسلم صل اللهم .الله

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan rahmat, hidayah, inayah dan karunia-Nya kepada seluruh umah di dunia. Shalawat dan salam senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW.

Berkat Rahmat dan Karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Dalam penulisan skripsi ini tidak luput dari berbagai hambatan. terselesaikannya skripsi ini tidak lepas berkat dukungan, doa, dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karenanya dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. Phil. Al Makin, S.Ag., M.A. selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
2. Prof. Dr. Drs. Makhrus, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum.

3. Ach. Tahir, S.H.I., S.H., LL.M., M.A. selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
4. Faiq Tobroni, M.H. selaku Sekretaris Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Syari'ah dan Hukum, Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
5. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang telah ikhlas meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan kepada penulis.
6. Dr. Hj. Siti Fatimah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan arahan berkaitan dengan akademik perkuliahan hingga skripsi.
7. Bapak dan Ibu dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan serta meluaskan wawasan berpikir kepada penulis selama penulis menimba ilmu di kampus ini.
8. Yemima Mega Riawan penggugat dalam Putusan Pengadilan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn yang telah membantu penulis selama penelitian skripsi.

Dalam penulisan skripsi ini penulis menyadari masih banyak kekuarangan. Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat dan dimanfaatkan sebaik-baiknya.

Yogyakarta, 3 Agustus 2023

Yang menyatakan,



Faryza Zulfy Redina

NIM: 19103040053

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	ii
SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
ABSTRAK	v
<i>ABSTRACT</i>	vi
MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	viii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Telaah Pustaka.....	8
E. Kerangka Teori.....	10
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Pembahasan	20

BAB II TINJAUAN UMUM JUAL BELI DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH.....	23
A. Tinjauan Umum Jual Beli	23
1. Pengertian Perjanjian.....	23
2. Syarat Perjanjian.....	24
3. Asas Perjanjian	26
4. Macam-Macam Perjanjian	29
5. Pengertian Jual Beli.....	31
6. Kewajiban dan Hak Pihak Penjual dan Pihak Pembeli	32
B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah.....	35
1. Pendaftaran Tanah	35
2. Tujuan Pendaftaran Tanah	37
3. Objek Pendaftaran Tanah.....	39
4. Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Haknya.....	39
5. Peralihan Hak Atas Tanah.....	40
6. Proses Permohonan Balik Nama	58
 BAB III PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 165/PDT.G/2022/PN SMN.....	 62
A. Identitas Para Pihak.....	62

B. Duduk Perkara Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn.....	62
C. Alat Bukti.....	64
D. Pertimbangan Hukum Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn	67
E. Amar Putusan.....	75
BAB IV AKIBAT HUKUM DAN UPAYA HUKUM DARI KETERLAMBATAN PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS PEMBELIAN TANAH DI SLEMAN.....	78
A. Akibat Hukum Dari Keterlambatan Proses Balik Nama Atas Pembelian Tanah Yang Terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta Dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 10277.....	78
B. Upaya Hukum Yang Dilakukan Oleh Pembeli Atas Pembelian Tanah Yang Terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta Dengan Nomor Sertifikat Hak Milik 10277.....	89
BAB V PENUTUP.....	98
A. Kesimpulan.....	98
B. Saran.....	99
DAFTAR PUSTAKA.....	101
LAMPIRAN-LAMPIRAN	
CURRICULUM VITAE	

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan hal penting dalam kehidupan, setiap orang berusaha untuk menguasai dan mempertahankan bidang tanah atau lahan termasuk mengusahakan status hak kepemilikan tanah, begitu pentingnya arti tanah bagi kehidupan masyarakat sehingga pemerintah berusaha mengatasi persoalan yang timbul mengenai hak atas tanah, dengan cara mempertegas kepastian hukum atas hak dan kewajibannya, karena permasalahan tersebut dianggap masalah yang strategis.¹ Tanah sebagai dasar atas hak menguasai dari negara maka menjadi kewajiban bagi pemerintah melaksanakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang menurut Undang-Undang Pokok Agraria bertujuan untuk melindungi tanah juga mengatur hubungan hukum hak atas tanah melalui penyerahan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah bagi pemegangnya, demikian juga dalam peralihan hak atas tanah.²

Berdasarkan hak menguasai atas tanah maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang bertujuan salah satunya adalah untuk memberikan

¹ Indra Gunawan, “Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *Khairun Law Review*, Vol. 1 (November 2020), hlm. 35.

² Mohammad Jeffry Maulidi dkk., “Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah)”, *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*, Vol.5 (2017), hlm. 415.

kepastian hukum berkaitan dengan hak-hak atas tanah yang dipegang oleh masyarakat.

Secara tegas diatur dalam Pasal 19 angka 1 yang berbunyi:³

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.

Untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah maka diselenggarakan pendaftaran tanah, oleh karena itu pendaftaran tanah merupakan sarana penting untuk mewujudkan kepastian hukum, penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan.⁴

Setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 angka 1 dan 2 yang berbunyi:⁵

“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.”

“Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut

³ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

⁴ Indra Gunawan, “Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”, *Khairun Law Review*, Vol. 1 (November 2020), hlm. 36.

⁵ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan hak yang bersangkutan.”

Dimana dalam pendaftaran hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 angka 1 merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan atas tanah tersebut.

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik semulanya dan menjadi hak pihak lainnya.⁶ Peralihan hak atas tanah dalam perbuatan hukum dapat terjadi dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inbreng*, hibah wasiat.⁷ Sebagaimana diatur dalam Pasal 26 angka 1 Undang-Undang Pokok Agraria:⁸

“Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang, dimaksud untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah

⁶ M. Teguh Pulungan dan Muazzul, “Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan”, *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*, Vol. 4 (Desember 2017), hlm. 62.

⁷ Via Fusita Sari, “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)”, Skripsi Universitas Islam Sultan Agung (2022), hlm. 2.

⁸ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan adanya ketentuan tersebut, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperoleh suatu bukti yang sah.

Tanpa adanya akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peralihan hak atas tanah dianggap tidak sah karena tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pihak pembeli dan pihak penjual harus menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apabila keberadaan pihak penjual tidak lagi diketahui maka pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan.⁹

Dalam praktiknya penulis telah menemukan kasus yang memiliki permasalahan yang sesuai dengan fokus penelitian yaitu tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn yang disebutkan bahwa penggugat Yemima Mega Riawan yang melangsungkan kegiatan jual beli tanah pada tanggal 09 Februari 2000 atas sebidang tanah beserta bangunan yang terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta yang berukuran seluas 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10277 atas nama Alif

⁹ Indra Gunawan dkk, "Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah", *Khairun Law Review*, Vol. 1 (November 2020), hlm. 41.

Ardi Rahman sebagai penjual. Dalam kesepakatan jual beli tersebut telah disepakati dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 80.360.000,- (delapan puluh juta tiga ratus enam puluh ribu rupiah) dengan cara 12 (dua belas) kali pembayaran oleh Yemima Mega Riawan sebagai pembeli yang dituangkan dalam surat perjanjian serta kwitansi jual beli.

Setelah melakukan pelunasan pihak penjual yaitu Alif Ardi Rahman menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 10277 kepada Yemima Mega Riawan sebagai pembeli. Namun setelah terjadinya jual beli antara Yemima Mega Riawan dan Alif Ardi Rahman selesai, dan beralihnya hak kepemilikan atas bidang tanah dan bangunan tersebut, pihak Yemima Mega Riawan tidak langsung melakukan peralihan hak atas tanah tersebut yang semula bernama Alif Ardi Rahman menjadi Yemima Mega Riawan, karena ketidaktahuan dan kelalaian Yemima Mega Riawan dalam hal jual beli dengan Alif Ardi Rahman yang terjadi pada tahun 2000.

Pada tahun 2020 Yemima Mega Riawan bermaksud untuk melakukan peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 10277 dari atas nama Alif Ardi Rahman menjadi atas nama Yemima Mega Riawan, namun ditolak oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman karena pihak penjual sudah tidak ditemukan lagi alamat dan tempat tinggalnya. Yemima Mega Riawan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman dengan tujuan agar dapat diberikan hak atau izin kepada Yemima Mega Riawan untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Milik atas tanah beserta bangunan berukuran seluas 34 m² (tiga puluh empat meter persegi) dengan

Sertifikat Hak Milik Nomor 10277 atas nama Alif Ardi Rahman menjadi atas nama Yemima Mega Riawan.

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk meneliti lebih lanjut dengan judul penelitian **“AKIBAT HUKUM KETERLAMBATAN PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS PEMBELIAN TANAH DI SLEMAN (STUDI PUTUSAN NOMOR 165/PDT.G/2022/PN Smn)”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam penelitian sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum dari keterlambatan proses balik nama atas sebidang tanah yang terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta dengan nomor Sertifikat Hak Milik 10277 ?
2. Upaya hukum apa yang dilakukan oleh pembeli dalam pembelian atas sebidang tanah yang terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian
 - a. Untuk mengetahui akibat hukum dari keterlambatan proses balik nama atas sebidang tanah terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok,

Kabupaten Sleman, Yogyakarta dengan nomor Sertifikat Hak Milik 10277.

- b. Untuk mengetahui upaya hukum yang dilakukan pembeli dalam pembelian sebidang tanah yang terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat bagi penulis dan dapat berguna bagi banyak pihak, baik secara teoritis maupun secara praktis.

Maka manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini dapat memberikan informasi dan sebagai tambahan literatur dalam bidang ilmu hukum dan sebagai pedoman untuk penelitian selanjutnya.

b. Kegunaan Praktis

Penulis berharap hasil penelitian ini dapat memberikan informasi serta pengetahuan kepada masyarakat khususnya terkait akibat hukum dari keterlambatan proses balik nama atas sebidang tanah dan upaya hukum yang dilakukan pembeli dalam pembelian sebidang tanah. Penulis juga berharap bahwa penelitian ini dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis sebagai bahan untuk menyelesaikan tugas akhir mencapai gelar sarjana (S1).

D. Telaah Pustaka

Telaah pustaka berisi tentang uraian sistematis mengenai hasil-hasil penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya oleh penelitian terdahulu dan memiliki keterkaitan dengan penelitian yang akan dilakukan. Guna mendukung penelitian dan membedakan dengan penelitian sebelumnya, berikut akan dibahas beberapa penelitian yang terkait dengan penelitian ini.

Pertama, Skripsi karya Via Fusita Sari yang berjudul “*Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN Dmk)*”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis sosiologis yang bersifat deskriptif analisis, dan sumber data pada penelitian ini diperoleh dari bahan hukum primer dengan teknik wawancara. Dalam penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah kekuatan hukum dari perjanjian dibawah tangan terhadap kepemilikan hak atas tanah.¹⁰ Perbedaan skripsi di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu penulis akan mengangkat permasalahan terkait akibat hukum dan upaya hukum dari keterlambatan proses balik nama sertifikat hak milik atas pembelian tanah

Kedua, Skripsi karya Mery Ajeng Wijayanti yang berjudul “*Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum (Studi Putusan Nomor 6/Pdt.G/2019/PN Mjy)*”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis

¹⁰ Via Fusita Sari, “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Dibawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G.2020/PN Dmk)”, Skripsi Universitas Islam Sultan Agung.

normatif, dan sumber data yang digunakan ialah sumber hukum primer. Dalam penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah kesesuaian keputusan hakim dalam memutus perkara tersebut dalam perspektif kepastian hukum.¹¹ Perbedaan skripsi di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu penulis akan mengangkat permasalahan terkait akibat hukum dan upaya hukum dari keterlambatan proses balik nama sertifikat hak milik atas pembelian tanah.

Ketiga, Jurnal karya Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A Ngurah Wirasila yang berjudul “*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan*”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian secara normatif, dan sumber data yang digunakan ialah sumber hukum primer. Dalam penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah akibat hukum dari peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan melalui jual beli dibawah tangan, dan keabsahan perjanjian jual beli hak atas tanah dengan perjanjian di bawah tangan.¹² Perbedaan jurnal di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu penulis akan mengangkat permasalahan terkait akibat hukum dan upaya hukum dari keterlambatan proses balik nama sertifikat hak milik atas pembelian tanah.

Keempat, Jurnal yang ditulis oleh Masud dkk yang berjudul “*Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan dan Akibat*

¹¹ Mery Ajeng Wijayanti, “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah DI Bawah Tangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum”, Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

¹² Ni Nyoman Putri Satrianingsih, AA Ngurah Wirasila, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan”, *Kertha Semaya*, Vol. 7 (2019).

Hukumnya”. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, dan data yang diperoleh dari sumber data sekunder. Dalam penelitian ini permasalahan yang diangkat ialah mengenai keabsahan peralihan hak milik atas tanah yang dilakukan dengan jual beli dibawah tangan dan akibat hukum terhadap jual beli dibawah tangan.¹³ Perbedaan jurnal di atas dengan penelitian yang akan penulis susun yaitu penulis akan mengangkat permasalahan terkait akibat hukum dan upaya hukum dari keterlambatan proses balik nama sertifikat hak milik atas pembelian tanah.

E. Kerangka Teori

1. Teori Kepastian Hukum

Hukum berfungsi untuk menciptakan kepastian hukum dikarenakan bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam bermasyarakat. Tanpa adanya kepastian hukum maka berpotensi menimbulkan kekacauan yang menyebabkan masyarakat tidak mengetahui apa saja kewajiban dan hak-haknya di hadapan hukum dan penguasa dapat bertindak sewenang-wenang dan melakukan penafsiran sendiri tanpa adanya kepastian hukum.¹⁴

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai kejelasan norma yang dapat dijadikan pedoman. Teori kepastian hukum yang telah dikemukakan oleh Gustav Radbruch yang menyatakan keadilan dan kepastian hukum jika diperhatikan dengan baik akan

¹³ Masud, dkk, “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya”, *Jurnal Bedah Hukum*, Vol. 6, No. 1 (2022).

¹⁴ Rional Dimas, “Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum”, *Prosiding Serina III*, Vol. 1 (Desember 2021), hlm. 214.

menjamin keamanan dan ketertiban akan dapat dicapai dengan baik jika seorang pejabat umum menjunjung tinggi norma-norma dan peraturan perundang-undangan.¹⁵

Apabila kepastian hukum dikaitkan dengan bidang hukum pertanahan, maka sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Tujuan dari Undang-Undang Pokok Agraria yaitu:

- a. Untuk meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional.
- b. Menjadi dasar dalam mewujudkan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. Menjadi dasar dalam mewujudkan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Dengan terdaftarnya bagian tanah tersebut tidak semata-mata akan terwujudnya jaminan keamanan akan kepemilikannya dalam menuju kepastian hukum. Bahkan seseorang pemilik akan mendapatkan kesempurnaan haknya, karena:¹⁶

- a. Adanya rasa aman dalam memiliki hak atas tanah.
- b. Mengerti dengan baik apa dan bagaimana yang diharapkan dari pendaftaran tersebut.
- c. Adanya jaminan ketelitian dalam sistem yang dilakukan.
- d. Mudah dilaksanakan.

¹⁵ Agustiro Nugroho Aribowo, “Kepastian Hukum Pengikat Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Saksi”, *Jurnal Surya Kencana Satu*, Vol. 11 (Maret 2020), hlm. 92.

¹⁶ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Sinar Grafika: Jakarta, 2012), hlm. 205.

- e. Dengan biaya yang bisa dijangkau oleh semua orang yang hendak mendaftarkan tanah, dan daya jangkau ke depan dapat diwujudkan terutama atas harga tanah itu kelak.

Disimpulkan bahwa kepastian hukum dalam penelitian ini adalah untuk memperoleh kepastian hukum bagi para pemegang haknya dan adanya instruksi yang jelas bagi pemerintah. Kepastian hukum juga berfungsi untuk melindungi hak-hak atas tanah sesuai dengan undang-undang, sehingga diperlukan kepastian hukum untuk menjamin hak masyarakat, agar tidak dapat diganggu dan mendapatkan keadilan secara moril dan aktualisasinya dapat terlaksana.

2. Teori Perjanjian Jual Beli

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda yaitu *overeenkomst*, dan dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah *contract/agreement*. Perjanjian menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) yang menyebutkan bahwa:

“Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”.

Perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk menentukan klausul-klausul dalam perjanjian baik secara lisan maupun tertulis. Penerapan asas kebebasan berkontrak pada perjanjian memberikan akibat hukum bahwa perjanjian memiliki kekuatan hukum mengikat bagi para pihak seperti undang-undang.¹⁷

¹⁷ Mery Ajeng Wijayanti, “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah DI Bawah Tangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum”, Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta, hlm. 15.

Syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang meliputi 4 (empat) hal, yaitu:¹⁸

- a. Adanya kesepakatan kehendak,
- b. Kecakapan menurut hukum,
- c. Obyek tertentu,
- d. Klausula yang halal.

Syarat tersebut merupakan syarat subjektif dan syarat objektif suatu perjanjian. Persyaratan pertama dan kedua merupakan syarat subjektif, persyaratan ketiga dan keempat merupakan syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, maka hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku.¹⁹

Jual beli merupakan salah satu perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata yang mana jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga

¹⁸ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1320.

¹⁹ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdata)", *Jurnal Pelangi Ilmu*, Vol. 5 (2012), hlm. 4.

yang dijanjikan.²⁰ Seperti halnya penyerahan Sertifikat Hak Milik dari pihak penjual kepada pihak pembeli sebagai salah satu bentuk penyerahan suatu barang apabila pihak pembeli sudah melakukan pembayaran secara lunas. Berdasarkan latar belakang penelitian ini Sertifikat Hak Milik yang dipegang oleh pihak penjual harus segera diberikan kepada pihak pembeli selaku pemilik baru atau pemegang hak baru karena sudah terjadi kesepakatan antara pihak penjual dengan pihak pembeli.

Dari ketentuan ini maka unsur esensial dari perjanjian jual beli adalah harga dan barang. Menurut Pasal 1465 KUH Perdata harga pembelian harus ditetapkan oleh kedua belah pihak, sedangkan barang merupakan objek dari perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar.²¹

3. Teori Kepatuhan Hukum

Hukum adalah suatu rangkaian peraturan yang menguasai tingkah laku dan perbuatan tertentu dari manusia dalam hidup bermasyarakat. Hukum itu sendiri mempunyai ciri yang tetap yakni hukum merupakan suatu organ peraturan-peraturan abstrak, hukum untuk mengatur kepentingan-kepentingan manusia, siapa saja yang melanggar hukum

²⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

²¹ *Ibid.*, Pasal 1458.

akan dikenakan sanksi sesuai dengan apa yang telah ditentukan.²² Pada dasarnya hukum adalah segala peraturan yang berisi peraturan yang wajib ditaati oleh semua orang dan terdapat sanksi yang tegas di dalamnya bagi yang melanggar.

Kepatuhan hukum dapat diartikan sebagai kesadaran akan hukum yang membentuk rasa setia dalam masyarakat terhadap nilai-nilai hukum yang diberlakukan.²³ Kesadaran hukum sebenarnya merupakan kesadaran atau nilai-nilai yang terdapat di dalam diri manusia tentang hukum yang ada atau tentang hukum yang diharapkan ada. Sebenarnya yang ditekankan adalah nilai-nilai tentang fungsi hukum dan bukan suatu penilaian hukum terhadap kejadian-kejadian konkrit dalam masyarakat yang bersangkutan.²⁴

Menurut Soerjono, hakikat kepatuhan memiliki 3 (tiga) faktor yang menyebabkan warga masyarakat mematuhi hukum yaitu *compliance*, *identification*, dan *internalization*.²⁵

a. *Compliance*. Suatu kepatuhan yang didasarkan pada harapan akan suatu imbalan dan usaha untuk menghindari diri dari hukuman atau sanksi yang mungkin dikenakan apabila seseorang melanggar ketentuan hukum. Kepatuhan ini sama sekali tidak didasarkan pada suatu keyakinan pada tujuan kaidah hukum yang

²² Abdul Manan, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, (Jakarta: Putra Grafika, 2018), hlm. 2.

²³ <https://rcs.hukumonline.com/insights/kepatuhan-hukum-dan-solusinya>. Diakses pada 15 Agustus 2023.

²⁴ Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, (Jakarta: Rajawali, 1982), hlm. 152.

²⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1986), hlm. 10.

bersangkutan, dan lebih didasarkan pada pengendalian dari pemegang kekuasaan. Sebagai akibatnya, kepatuhan hukum akan ada apabila ada pengawasan yang ketat terhadap pelaksanaan kaidah-kaidah tersebut.

- b. *Identification*. Terjadi bila kepatuhan terhadap kaidah hukum ada bukan karena nilai intrinsiknya, akan tetapi agar keanggotaan kelompok tetap terjaga serta ada hubungan baik dengan mereka yang diberi wewenang untuk menerapkan kaidah hukum tersebut. Daya tarik untuk patuh adalah keuntungan yang diperoleh dari hubungan-hubungan tersebut, dengan demikian kepatuhan tergantung pada baik dan buruk interaksi.
- c. *Internalization*. Pada tahap ini seseorang mematuhi kaidah hukum karena secara intrinsik kepatuhan tadi mempunyai imbalan. Isi kaidah tersebut adalah sesuai dengan nilai-nilainya dari pribadi yang bersangkutan, atau karena ia mengubah nilai-nilai semula dianutnya. Hasil dari proses tersebut adalah suatu konformitas yang didasarkan pada motivasi secara intrinsik. Titik sentral dari kekuatan proses ini adalah kepercayaan orang tadi terhadap tujuan dan kaidah-kaidah yang bersangkutan, terlepas dari pengaruh atau nilai-nilai terhadap kelompok atau pemegang kekuasaan maupun pengawasannya. Tahap ini merupakan derajat kepatuhan tertinggi, dimana ketaatan itu timbul karena hukum yang berlaku sesuai dengan nilai-nilai yang dianut.

Kepatuhan hukum pada dasarnya adalah kesadaran dan kesetiaan masyarakat terhadap hukum yang berlaku sebagai aturan sebagai konsekuensi bersama dimana

kesetiaan diwujudkan dalam bentuk perilaku yang patuh pada hukum. Masyarakat terkadang memilih untuk tidak patuh pada hukum demi kepentingan pribadi atau lebih mengutamakan hal lainnya daripada patuh terhadap hukum. Dalam hal ini kesetiaan terhadap kepentingan pribadi menjadi tolak ukur mengapa masyarakat tidak patuh terhadap hukum.

F. Metode Penelitian

Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja untuk menemukan suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya.²⁶ Penelitian dapat diartikan sebagai upaya atau cara kerja yang sistematis untuk menjawab permasalahan atau pertanyaan dengan jalan mengumpulkan data dan merumuskan generalisasi berdasarkan data tersebut.²⁷ Metode penelitian diartikan sebagai cara ilmiah untuk mendapatkan data dengan tujuan dan kegunaan tertentu.²⁸

1. Jenis Penelitian

²⁶ Jonaedi Efendi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Depok: Prenadamedia Group, 2018), hlm. 2.

²⁷ Ade Ismayani, *Metodologi Penelitian*, (Banda Aceh: Syiah Kuala University Press), hlm. 3.

²⁸ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian*, (Surabaya: Cipta Media Nusantara (CMN), 2021), hlm. 1.

Penelitian ini menggunakan penelitian lapangan (*Field Research*) yaitu penelitian dengan teknik wawancara yang dilakukan secara langsung dalam mendapatkan data yang diperlukan, dan penelitian kepustakaan (*Library Research*), yaitu penelitian yang data-datanya diambil dari studi kepustakaan dengan cara membaca dan menelaah bahan-bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian ini.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analisis yaitu suatu metode yang berfungsi untuk mendeskripsikan atau memberi gambaran dengan penjelasan yang sistematis dan komprehensif serta memberikan analisis terhadap permasalahan sehingga melahirkan penafsiran terhadap objek yang diteliti.

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini ialah dengan menggunakan pendekatan Yuridis Empiris yaitu, pendekatan yuridis yang dimaksud adalah hukum dilihat sebagai norma, karena dalam melakukan pembahasan masalah menggunakan bahan-bahan hukum. Sedangkan pendekatan empiris adalah dengan melihat hukum sebagai kenyataan sosial, kultural karena dalam penelitian ini data yang digunakan data primer yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan teknik atau metode yang digunakan untuk mengumpulkan data yang akan diteliti. Dalam pengumpulan data pada penelitian ini menggunakan teknik wawancara yaitu pengumpulan data dengan interaksi secara langsung antara pewawancara dengan sumber informan.

5. Sumber Data

Sumber data terdiri dari data primer dan data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung melalui wawancara dan/atau survei di lapangan yang berkaitan dengan perilaku masyarakat, dalam penelitian ini melakukan wawancara dengan Penggugat dalam Putusan Pengadilan Perkara Nomor 165/PDT.G/2022/PN Smn. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui bahan pustaka.²⁹ Data sekunder dalam penelitian ini digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu:

a. Bahan Hukum Primer

Sumber data primer merupakan sumber data yang memberikan data utama kepada peneliti dengan tujuan untuk penelitian. Pada penelitian ini sumber data primer yaitu:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- 3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- 4) Putusan Pengadilan Perkara Nomor 165/PDT.G/2022/PN Smn

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer, seperti buku, jurnal penelitian, artikel maupun sumber lainnya yang

²⁹ Zainudin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hlm. 23.

memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan berkaitan dengan penelitian ini.

6. Analisis Data

Analisis data merupakan tindak lanjut dari pengolahan data penelitian yang harus dilakukan dengan cermat dan teliti. Setelah mengumpulkan dan membaca beberapa data terkait penelitian kemudian dapat ditentukan analisis yang akan dilakukan. Data yang diperoleh dari hasil penelitian akan di analisis dengan menggunakan metode deskriptif kualitatif yang relevan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

G. Sistematika Pembahasan

Sistematika ini terdiri dari 5 (lima) bab, adapun sistematikanya adalah sebagai berikut:

Bab pertama merupakan pendahuluan yang membahas mengenai latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan kegunaan penelitian, telaah pustaka, kerangka teoritik, metode penelitian, dan sistematika pembahasan.

Bab kedua menjelaskan tentang tinjauan pustaka mengenai tinjauan umum jual beli dan tinjauan umum tentang peralihan hak atas tanah.

Bab ketiga menjelaskan mengenai isi putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn.

Bab keempat membahas tentang akibat hukum dari keterlambatan proses balik nama atas sebidang tanah yang terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta dengan nomor Sertifikat Hak Milik 10277, dan upaya

hukum apa yang dilakukan oleh pembeli dalam pembelian sebidang tanah yang terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta.

Bab kelima merupakan penutup yang berisi kesimpulan dan saran-saran dari peneliti terkait dengan keseluruhan penulisan. Kesimpulan harus menjawab rumusan masalah yang diteliti secara lebih padu dan singkat. Sedangkan saran berisi rekomendasi yang dibuat penulis sehubungan dengan hasil penelitian.

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pada uraian tentang keterlambatan proses balik nama (Studi Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn) di atas, maka penulis akan menyampaikan kesimpulan akhir, yaitu:

1. Akibat hukum dari keterlambatan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas pembelian tanah di Sleman dalam Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn yaitu tidak mendapatkan kepastian hukum, karena adanya unsur wanprestasi dalam perjanjian jual beli yang dilakukan antara Alif Ardi Rahman dengan Yemima Mega Riawan yaitu Alif Ardi Rahman terlambat dalam pemenuhan prestasi dalam hal ini terlambat dalam memberikan Sertifikat Hak Milik yang menjadi hak pembeli sebagai pemilik baru, akibat dari wanprestasi ini adalah perjanjian tetap ada, tetapi Yemima Mega Riawan ingin mendapatkan pemenuhan prestasi yaitu diberikannya Sertifikat Hak Milik, yang pada akhirnya diberikan setelah bertahun-tahun dari adanya transaksi jual beli tersebut. Yemima Mega Riawan tidak mendapatkan kepastian hukum karena untuk mengajukan proses balik nama memerlukan identitas Alif Ardi Rahman sebagai pihak penjual, akan tetapi Alif Ardi Rahman tidak diketahui lagi keberadaannya. Sebab tujuan dari pendaftaran itu sendiri untuk mendapatkan kepastian hukum sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 32 angka 1 dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang

Pendaftaran Tanah, sertifikat merupakan tanda bukti yang kuat apabila terjadi tuntutan di pengadilan maka semua keterangan dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum pembuktian yang kuat.

2. Upaya hukum yang dilakukan oleh pihak pembeli dari keterlambatan proses balik nama Sertifikat Hak Milik atas pembelian tanah di Sleman dalam Putusan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn yaitu mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Sleman karena untuk mendapatkan permohonan izin untuk proses balik nama harus melampirkan salinan putusan pengadilan sesuai dengan Pasal 125 angka 2 huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

B. Saran

1. Sebaiknya masyarakat yang sebagai pihak pembeli setelah melakukan transaksi jual beli dan penyerahan sertifikat, segera melakukan proses balik nama sertifikat sebelum pihak penjual tidak diketahui lagi alamatnya, sehingga mendapatkan kepastian hukum yang tetap dan dapat melakukan perbuatan hukum lainnya seperti jual beli.
2. Untuk pihak penjual tanah diharapkan untuk selalu mengedepankan tanggung jawab dalam melakukan transaksi jual beli. Disaat pihak pembeli telah melakukan kewajibannya yaitu menyelesaikan pembayaran, pihak penjual tidak

boleh meninggalkan kewajibannya yaitu menyerahkan sertifikat kepada pihak pembeli.



DAFTAR PUSTAKA

Undang-Undang

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Buku

Ali, Zainudin, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2009.

Amalia, Nanda, *Hukum Perikatan*, Aceh: Unimal Press, 2013.

Devita Purnamasari, Irma, *Panduan Lengkap Hukum Praktisi Populer Kiat-Kiat Cerdas Mudah, dan Bijak Mengatasi Masalah Hukum Pertanahan*, Jakarta: Kaifa, 2010.

Efendi, Jonaedi dan Johnny Ibrahim, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Depok: Prenadamedia Group, 2018.

Ismayani, Ade, *Metodologi Penelitian*, Banda Aceh: Syiah Kuala University Press.

Lubis, Mhd Yamin dan Abd Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Manan, Abdul, *Aspek-Aspek Pengubah Hukum*, Jakarta: Putra Grafika, 2018.

Ramdhan, Muhammad, *Metode Penelitian*, Surabaya: Cipta Media Nusantara (CMN), 2021.

Santoso, Urip, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2011.

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

Setiawan, I Ketut Oka, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015.

Soekanto, Soerjono, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Jakarta: Rajawali, 1982.

Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986.

Soimin, Soedharyo, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2004.

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2012.

Skripsi atau Karya Ilmiah

Aribowo, Agustiro Nugroho. “Kepastian Hukum Pengikat Akta Perjanjian Jual Beli di Hadapan Notaris Tanpa Dihadiri Saksi”. *Jurnal Surya Kencana Satu*. Volume 11. 2020.

Apandy, Putri Asyifa Octavia, Puteri dkk. “Pentingnya Hukum Perlindungan Konsumen Dalam Jual Beli”, *Jurnal Manajemen dan Bisnis*. Volume 3 Nomor 1. 2021.

Dimas, Rional. “Publikasi Pendaftaran Tanah di Negara Indonesia Ditinjau Dari Teori Kepastian Hukum”. *Prosiding Serina III*. Volume 1. 2021.

Dinaryanti, Ayu Riskiana. “Tinjauan Yuridis Legalisasi Akta Di Bawah Tangan Oleh Notaris”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Volume 3. 2013.

Ekawati, Dian dkk. “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”. *Jurnal Abdi Masyarakat*. Volume 2 Nomor 1. 2021.

Gumanti, Retna. “Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdota)”. *Jurnal Pelangi Ilmu*. Volume 5. 2012.

Gunawan, Indra. “Kajian Ketidakhadiran Pemegang Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah”. *Khairun Law Review*. Volume 1. 2020.

Hadisiswati, Indra. “Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah”. *Ahkam*. Volume 2 Nomor 1. 2014.

Haryati Lily. “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Terhadap Korban Penipuan Atas Jual Beli Barang Elektronik Secara Online di Indonesia dan Mall”. Skripsi Universitas Internasional Batam.

Hayati, Gina, dkk. “Analisis Yuridis Tentang Kekuatan Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Jual Beli Tanah”. Thesis Universitas Islam Kalimantan. 2020.

Hayati, Nur. “Peralihan Hak Dalam Jual Beli Hak Atas Tanah (Suatu Tinjauan terhadap Perjanjian Jual Beli dalam Konsep Hukum Barat dan Hukum Adat dalam Kerangka Hukum Tanah Nasional)”. *Lex Journalica*. Volume 13 Nomor 3. 2016.

- Tjukup, Ketut Tjukup, dkk, "Akta Notaris (Akta Otentik) Sebagai Alat Bukti Dalam Peristiwa Hukum Perdata", *Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*. 2015-2016.
- Kurniaji, danar Fiscusia. "Pendaftaran Hak Atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan". *Fiat Justisia*. Volume 10 Nomor 3. 2016.
- Masud, dkk, "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan dan Akibat Hukumnya", *Jurnal Bedah Hukum*, Volume 6 Nomor 1. 2022.
- Maulidi, Mohammad Jeffry dkk. "Analisis Hukum Tentang Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Bukti Akta Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali (Studi di Kabupaten Lombok Tengah). *Jurnal Kajian Hukum dan Keadilan*. Volume 5. 2017.
- Mayore Saranaung, Fedrik. "Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997". *Lex Crimen*, Volume 6 Nomor 1. 2017.
- Melynia, Shely, dkk. "Kedudukan Sertifikat Sebagai Alat Bukti Yang Kuat Menurut Hukum Positif dan Hukum Islam". *Muqaranah*. Volume 6 Nomor 1. 2022.
- Mokoagow, Areini Airin. "Proses Balik Nama Sertifikat Hak Milik Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960". *Lex Privatum*. Volume. 5 Nomor. 4. 2017.
- Muhtarom M. "Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak", *Suhuf*, Volume 26 Nomor 1. 2014.
- Nae, Fandri Entiman. "Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik Atas Tanah Yang Sudah Bersertifikat". *Lex Privatum*. Volume 1 Nomor 5. 2013.
- Pulungan, M. Teguh dan Muazzul. "Tinjauan Hukum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Gadai di Bawah Tangan". *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*. Volume 4. 2017.
- Sari, Via Fusita. "Analisis Yuridis Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan dan Akibatnya Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Demak Nomor 34/Pdt.G/2020/PN Dmk)". Skripsi Universitas Islam Sultan Agung.

- Satrianingsih, Ni Nyoman, AA Ngurah Wirasila. “Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan”. *Kertha Semaya*. Volume 7. 2019.
- Sinaga, Niru Anita dan Nurlely Darwis. “Wanprestasi dan Akibatnya Dalam Pelaksanaan Perjanjian”. *Jurnal Universitas Suryadarma*. 2016.
- Sundari, Lia. “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunung Kidul (Studi Atas Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah)”. Skripsi Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.
- Utari Umar, Dhira. “Penerapan Asas Konsensualisme Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut Perspektif Hukum Perdata”. *Lex Privatum*. Volume 8 Nomor 1. 2020.
- Wijayanti, Mery Ajeng. “Analisis Yuridis Jual Beli Tanah DI Bawah Tangan Dalam Perspektif Kepastian Hukum”. *Skripsi*. Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Website

- Hukum Online, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>.
- Hukum Online, <https://rcs.hukumonline.com/insights/kepatuhan-hukum-dan-solusinya>.

Wawancara

- Wawancara dengan Yemima Mega Riawan, Pemilik Tanah yang Terletak di Desa Condongcatur, Kecamatan Depok, Kabupaten Sleman, Yogyakarta atau Penggugat dalam Putusan Pengadilan Nomor 165/Pdt.G/2022/PN Smn, tanggal 24 Juli 2023.
- Wawancara dengan Roberth C.W. Pasiak, Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, tanggal 28 Juli 2023.