



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG  
PERPINDAHAN HAKNYA TIDAK DISERTAI PROSES BALIK  
NAMA**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 388/PDT.G/2002/ PN JKT.BAR)**

**TESIS**

**ALVITA LUCIA  
0806478525**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JANUARI 2011**



**UNIVERSITAS INDONESIA**

**ANALISIS TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG  
PERPINDAHAN HAKNYA TIDAK DISERTAI PROSES BALIK  
NAMA**

**(Studi Kasus Putusan Nomor 388/PDT.G/2002/ PN JKT.BAR)**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan**

**ALVITA LUCIA  
0806478525**

**FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
SALEMBA  
JANUARI 2011**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :  
Nama : Alvita Lucia  
NPM : 0806478525  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul Tesis : **ANALISIS TERHADAP JUAL BELI TANAH  
YANG PERPINDAHAN HAKNYA TIDAK  
DISERTAI PROSES BALIK NAMA (Studi  
Kasus Putusan Nomor 388/PDT.G/2002/ PN  
JKT.BAR).**

**Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.**

## DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Arikanti Natakusumah, S.H. ( )

Penguji : Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H. ( )

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ( )

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 14 Januari 2011

## **HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Alvita Lucia**

**NPM : 0806478525**

**Tanda Tangan :**

**Tanggal : 14 Januari 2011**

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Alvita Lucia  
NPM : 0806478525  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Fakultas : Hukum  
Jenis karya : Tesis

demikian pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*)** atas karya ilmiah saya yang berjudul :

**ANALISIS TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG PERPINDAHAN HAKNYA TIDAK DISERTAI PROSES BALIK NAMA (Studi Kasus Putusan Nomor 388/PDT.G/2002/ PN JKT.BAR).**

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan memublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok

Pada tanggal : 14 Januari 2011

Yang menyatakan

(Alvita Lucia)

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur saya panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas berkat dan rahmat-Nya, saya dapat menyelesaikan tesis ini. Penulisan tesis ini dilakukan dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia. Saya menyadari bahwa tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, dari masa perkuliahan sampai pada penyusunan tesis ini, sangatlah sulit bagi saya untuk menyelesaikan tesis ini. Oleh karena itu, saya mengucapkan terima kasih kepada :

- (1) Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H., selaku Ketua Sub Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
- (2) Ibu Arikanti Natakusumah, S.H., selaku dosen pembimbing yang telah menyediakan waktu, tenaga, dan pikiran untuk mengarahkan saya dalam penyusunan tesis ini;
- (3) Ibu Darwani Sidi Bakaroeeddin, S.H., selaku dosen yang telah memberikan persiapan yang berguna dan bermanfaat dalam menghadapi sidang tesis ini;
- (4) Orang tua dan keluarga saya yang telah memberikan bantuan dukungan moral dan material;
- (5) Sahabat-sahabat saya baik didalam lingkup universitas maupun diluar lingkup universitas yang telah banyak membantu saya dalam menyelesaikan tesis ini;
- (6) Para dosen pengajar dan pihak sekretariat yang telah memberikan perkuliahan dan informasi yang berguna dan bermanfaat dalam rangka persiapan tesis ini dari awal sampai akhir.

Akhir kata, saya berharap Tuhan Yang Maha Esa berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu saya dalam penyusunan tesis ini. Semoga tesis ini membawa manfaat bagi pengembangan ilmu hukum di Indonesia.

Depok, 14 Januari 2011

Penulis

## ABSTRAK

Nama : Alvita Lucia  
Program Studi : Magister Kenotariatan  
Judul : **ANALISIS TERHADAP JUAL BELI TANAH YANG PERPINDAHAN HAKNYA TIDAK DISERTAI PROSES BALIK NAMA (Studi Kasus Putusan Nomor 388/PDT.G/2002/ PN JKT.BAR).**

Negara Indonesia dikenal sebagai Negara Agraria, sehingga Tanah memegang peranan yang penting bagi Perekonomian masyarakat Indonesia. Pengaturan mengenai Hak Kepemilikan atas tanah, yang dapat dimiliki individu dan badan hukum Indonesia, semuanya diatur oleh Instansi Pemerintah yang kita kenal dengan istilah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam prakteknya, BPN pun dibantu pelaksanaannya oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, atau yang kita kenal dengan sebutan PPAT. PPAT dalam hal ini berwenang untuk membuat suatu akta bila telah dilakukannya suatu perbuatan hukum atas tanah, seperti misalnya Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, dan perbuatan hukum lainnya. Namun, dalam pelaksanaan tugas dan wewenang tersebut, seorang PPAT tetap harus berhati-hati dalam pembuatan aktanya yaitu harus menerapkan ketentuan yang diatur dalam Pelaksanaan Jabatan PPAT sehingga akta yang dibuat dapat digunakan oleh Para Pihak sebagai bukti yang otentik. Tesis ini membahas perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik yang setelah terjadinya proses Jual Beli Tanah, ia tidak melakukan proses balik nama dalam Sertifikat Hak atas Tanah dan Keabsahan akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT bila pembuatan akta tersebut tidak dilengkapi dengan data-data atas tanah yang akan diperjualbelikan. Penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif dengan tipologi eksplanatoris dan preskriptif. Kesimpulan penelitian adalah setiap dilakukannya Perbuatan Hukum atas tanah misalnya Jual Beli tanah, jika ingin mendapatkan Perlindungan Hukum dikemudian hari, maka Pembeli tersebut harus segera melakukan kegiatan Pendaftaran Tanah ke Kantor Pertanahan tempat dimana tanah tersebut diperjualbelikan yaitu dengan melakukan Pencoretan dan Balik nama dalam Sertifikat Hak atas Tanah. Kegiatan pendaftaran yang dimaksud adalah dengan menunjukkan bukti bahwa telah dilakukannya proses jual beli, yaitu dengan menunjukkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT. Akta PPAT tersebut juga harus memenuhi setiap syarat dibuatnya suatu akta, jikalau setelah diteliti ternyata ada syarat yang tidak terpenuhi, dan bilamana di kemudian hari timbul sengketa atas akta yang dibuat tersebut, maka akta tersebut Dapat Dibatalkan. Hasil penelitian menyarankan bahwa terhadap semua Pembeli yang baru saja melakukan proses Jual Beli Tanah, dengan segera melakukan Kegiatan Balik Nama dalam Sertifikat atas Tanah dan memastikan bahwa nama yang tertulis dalam Sertifikat adalah memang adalah nama dari orang yang memang berhak atas tanah tersebut. Dan bagi PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat suatu akta atas tanah, berhati-hati dalam Pelaksanaan jabatannya sehingga akta yang dibuatnya tersebut tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Kata kunci :

Tanah, Peralihan kepemilikan dengan cara Jual Beli, Akta Jual Beli PPAT.

## DAFTAR ISI

|  |           |
|--|-----------|
| HALAMAN JUDUL .....  | i         |
| HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....  | ii        |
| HALAMAN PENGESAHAN .....   | iii       |
| KATA PENGANTAR .....   | iv        |
| HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI<br>TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS .....   | v         |
| ABSTRAK .....  | vi        |
| DAFTAR ISI .....   | vii       |
| <b>BAB I. PENDAHULUAN .....</b>  | <b>1</b>  |
| 1.1 Latar Belakang Permasalahan .....  | 1         |
| 1.2 Pokok Permasalahan .....   | 14        |
| 1.3 Metode Penelitian .....  | 14        |
| 1.4 Sistematika Penulisan .....  | 16        |
| <b>BAB II. PEMBAHASAN .....</b>  | <b>17</b> |
| 2.1 Teori .....  | 17        |
| 2.1.1 Hak Penguasaan Atas Tanah .....  | 17        |
| 2.1.2 Tata Cara Memperoleh Tanah .....   | 20        |
| 2.1.3 Pendaftaran Tanah .....  | 30        |
| 2.1.4 Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah .....  | 33        |
| 2.2 Uraian Kasus .....   | 35        |
| 2.3 Analisis .....   | 43        |
| 2.3.1 Perlindungan Hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik,<br>yang setelah terjadinya Perbuatan Hukum Jual Beli, ia tidak<br>melakukan Balik Nama dalam Sertifikat Tanah .....   | 43        |
| 2.3.2 Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT<br>bila pembuatan akta tersebut tidak dilengkapi<br>dengan Kelengkapan data-data atas tanah<br>yang akan diperjualbelikan ..... | 55        |
| <b>BAB III. PENUTUP .....</b>  | <b>62</b> |
| 3.1 Simpulan .....   | 62        |
| 3.1.1 Perlindungan hukum terhadap Pembeli yang beritikad baik,<br>Yang setelah terjadinya Perbuatan Hukum Jual Beli, ia tidak<br>Melakukan Balik Nama dalam Sertifikat Tanah .....   | 62        |
| 3.1.2 Keabsahan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT<br>bila pembuatan akta tersebut tidak dilengkapi<br>dengan Kelengkapan data-data atas tanah<br>yang akan diperjualbelikan ..... | 64        |
| 3.2 Saran .....  | 65        |
| <b>DAFTAR REFERENSI .....</b>  | <b>67</b> |
| <b>LAMPIRAN</b>  |           |