



SKRIPSI

Judul:

Proses Balik Nama Sertipikat dalam Jual
Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor
24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba

Disusun oleh:

DAVID OBERLIN NUGRAHA SARAGIH
NIM. 205160168

PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2023

PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT
DALAM JUAL BELI TANAH MENURUT
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24
TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN
TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI BULUKUMBA
NOMOR 26/Pdt.G/2019/PN Blk)

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : David Oberlin Nugraha Saragih

N.I.M : 2051600168

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2023

Pengesahan

Nama : DAVID OBERLIN NUGRAHA SARAGIH
NIM : 205160168
Program Studi : HUKUM
Judul Skripsi : Proses Balik Nama Sertipikat dalam Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk)
Title : -

Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi HUKUM Fakultas Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 21-Desember-2022.

Tim Penguji:

1. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
2. GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH., Dr.
3. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



Jakarta, 21-Desember-2022

Ketua Program Studi



RUGUN ROMAIDA HUTABARAT, S.H.,M.H.

Persetujuan

Nama : DAVID OBERLIN NUGRAHA SARAGIH
NIM : 205160168
Program Studi : HUKUM
Judul : Proses Balik Nama Sertipikat dalam Jual Beli Tanah
Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997
Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan
Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN
Blk)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 29-Agustus-2022

Pembimbing:
GUNAWAN DJAJAPUTRA, S.H., S.S.,MH.,
Dr.
NIK/NIP: 10288010



KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Proses Balik Nama Sertipikat dalam Jual Beli Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga skripsi ini selesai disusun.

Ucapan terima kasih ini disampaikan, utamanya kepada:

1. Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan sebagai Dosen Penguji Sidang Skripsi;
2. Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., S.S., MH., selaku Dosen Pembimbing dan Dosen Penguji Sidang Skripsi;
3. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Dosen Penguji Sidang Skripsi;
4. Ibu Rugun Romaida, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata I Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
6. Bapak Lewiandy, S.H., M.A., LL.M., selaku Sekprodi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

7. Dr. Wilma Silalahi, S.H., M.H., selaku Dosen Pengarah Diskusi Pra-Proposal;
8. Prof. Dr. Jeane Neltje, S.H., M.H., APU., Dr. Ariawan Gunadi, S.H., M.H., dan Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H., selaku Dosen Panelis Seminar Proposal Skripsi;
9. Ayah, Ibu dan saudara-saudara saya yang telah membantu saya sehingga penulisan skripsi ini berjalan dengan lancar;
10. Seluruh Staf Karyawan bagian Pendidikan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan pelayanan terbaik;
11. Seluruh pihak yang terlibat yang tidak dapat saya sebutkan satu per satu yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Semoga Tuhan Yang Maha Esa membalaskan kebaikan dari bapak dan ibu semuanya. Terima Kasih.

Jakarta, Senin 29 Agustus 2022

David Oberlin Nugraha Saragih

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI.....	iii
ABSTRAK	v
DAFTAR SINGKATAN.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
D. Kerangka Konseptual	8
E. Metode Penelitian.....	10
F. Sistematika Penulisan.....	14
BAB II KERANGKA TEORITIS.....	16
A. Teori Jual Beli Tanah	16
B. Teori Pendaftaran Tanah	17
C. Teori Hak Atas Tanah	25
D. Teori Kepastian Hukum	31
BAB III HASIL PENELITIAN.....	33
A. Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	33
B. Hasil Penelitian dari Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk.....	35

BAB IV ANALISIS PERMASALAHAN.....	43
A. Analisis Balik Nama Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Sebidang Tanah, yang Penjualnya Telah Meninggal Dunia dan Ahli Warisnya Tidak Diketahui Keberadaannya.....	43
B. Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bulukumba Nomor 26/Pdt.G/2019/PN Blk.....	48
BAB V PENUTUP.....	72
A. Kesimpulan.....	72
B. Saran.....	73
DAFTAR PUSTAKA.....	

ABSTRAK

- (A) Nama : David Oberlin Nugraha S; NIM: 205160168
- (B) Judul : PROSES BALIK NAMA SERTIPIKAT DALAM JUAL BELI TANAH MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI BULUKUMBA NOMOR 26/PDT.G/2019/PN BLK)
- (C) Halaman : vi + 73 halaman, 2022
- (D) Kata Kunci : Sertipikat Hak Milik, Kuitansi Pembayaran, Putusan Pengadilan.
- (E) Isi :
- Tanah erat kaitannya dengan manusia karena memiliki nilai ekonomi dalam segala aspek kehidupan manusia dan membawa kekayaan dan kesejahteraan bagi manusia. Terdapat dua Rumusan masalah atau permasalahan dari penelitian ini yaitu bagaimana dasar pengambilan keputusan Hakim Pengadilan Negeri Bulukumba dalam perkara upaya balik nama tanah terhadap orang yang telah meninggal? Dan juga bagaimana upaya balik nama sertifikat yang mana penjualnya sudah meninggal dan ahli waris tidak diketahui keberadaannya? Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian hukum yang dilaksanakan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Data hasil penelitian yang telah diperoleh yaitu Hak atas tanah seseorang bisa diperoleh dengan membeli tanah dari pihak lain, untuk itu diperlukan proses balik nama. Secara umum bila tidak ada permasalahan maka seseorang bisa mengajukan balik nama atas sertipikat tanah yang diperoleh dengan cara membeli dari pihak lain dengan melengkapi hal seperti mengisi formulir permohonan ke Badan Pertanahan Nasional, melampirkan fotokopi KTP pemohon, menyertakan bukti-bukti tertulis penguasaan tanah, membayar uang pemasukan kepada negara, menyertakan bukti pembayaran pajak, dan membayar biaya administrasi dan biaya pengukuran. Apabila balik nama sertipikat menghadapi permasalahan maka pemohon bisa mengajukan permohonan ke Pengadilan agar pemohon memperoleh Surat Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dengan dasar Surat Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, maka pemohon bisa mengajukan permohonan balik nama Sertipikat Hak Atas Tanah.
- (F) Daftar Acuan : 9 Buku (1982-2019), 1 Jurnal, 5 Peraturan Perundang-Undangan.
- (G) Pembimbing : Dr. Gunawan Djajaputra S.H., S.S., MH.
- (H) Penulis : David Oberlin Nugraha Saragih

DAFTAR SINGKATAN

UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
AJB	Akta Jual Beli
BPN	Badan Pertanahan Nasional
SSP	Surat Setoran Pajak
SSB	Surat Setoran Bea
PBB	Pajak Bumi Bangunan