

ABSTRAK

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Berbagai upaya dilakukan manusia untuk dapat menguasai tanah, salah satunya dengan cara jual beli. Namun, setelah melakukan proses jual beli ini, tanah yang dibeli belum sah beralih menjadi sepenuhnya milik pembeli, perlu dilakukan proses balik nama sertipikat hak milik atas tanah agar tanah yang dibeli menjadi sepenuhnya milik pembeli dan diakui oleh hukum yang berlaku. Pelaksanaan balik nama ini sangatlah penting, mengingat nama dari sertipikat tanah merupakan satu-satunya bukti kepemilikan tanah yang sah dimata hukum. Oleh karena itu, penelitian ini membahas tentang bagaimana proses pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik atas tanah dan hambatan apa saja yang timbul dalam proses balik nama sertipikat tanah.

Metode penelitian yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini adalah metode pendekatan secara yuridis sosiologis, yang berarti bahwa penelitian ini disamping menggunakan metode pendekatan ilmu hukum juga menggunakan ilmu-ilmu sosial yang lainnya.

Hasil penelitian menunjukkan terdapat kesesuaian Antara pelaksanaan di kantor Pertanahan kabupaten Kendal dengan Pasal 23 ayat (1) UUPA, yang berarti bahwa hak milik, dan peralihannya wajib di daftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA. Adapun prosedur pelaksanaan balik nama sertipikat dimulai dari pengumpulan berkas pemohon, seperti AJB, KTP, KK, Sertipikat Asli, bukti pelunasan BPHTB, Bukti pelunasan PPh. Kemudian berkas tersebut didaftarkan ke Kantor Pertanahan melalui loket yang telah disediakan. Locket 1 adalah loket penyerahan dokumen permohonan, loket 2 adalah loket input data permohonan, loket 3 adalah loket pembayaran biaya, loket 4 adalah loket penyerahan sertipikat yang telah di balik nama. Namun dalam pelaksanaannya, terdapat faktor-faktor yang menghambat proses balik nama ini, yakni faktor internal yang meliputi kurangnya transparansi dana hingga oknum yang menghambat proses balik nama untuk memperoleh keuntungan pribadi dan faktor eksternal yang meliputi ketidak tahuan masyarakat akan prosedur pendaftaran tanah.

Kata Kunci: Peralihan Hak, Balik Nama, Hak Milik Atas Tanah

ABSTRACT

The land is very closely related to human life and is a basic necessity of human life. Various efforts were made to be able to control the land, one of them by buying and selling it. However, after purchasing and selling process, the land purchasing has not been switched to fully own by the buyer legitimately, it is necessary to conduct land title transfer on the land certificate so that the purchased land becomes fully owned by the buyer and is acknowledged by applicable law. The implementation of land registration is very important, since the land certificate is the only legal proof of land ownership in the view of law. Therefore, this study discusses how were the execution process of land registration and some obstacles that arise in that process.

The research method that authors used in this study was the sociological juridical approach methods, which means that in addition using law approaches methods, this study also use other social sciences approaches. The results of this research indicate that there was a suitability between the implementation with the Land Affairs Office of Kendal Regency and Article 23 Paragraph (1) UUPA, which means that the right of ownership and transition must be registered in accordance with the provisions of Article 19 of the UUPA. The land registration procedure began from the collection of applicant files, such as AJB, KTP, KK, Original Certificate, proof of BPHTB repayment, and proof of income tax repayment. The files then were registered to the Land Office through the counter that has been provided. Counter 1 is the counter of submission of the application document, counter 2 is the counter of the application data entry, counter 3 is the counter for fee payment, counter 4 is the counter certificate that has been registered. In fact, however, there were some factors that inhibit the reverse process of this registration, such as internal factors that include the lack of fund transparency to individuals who impede the registration process in order to gain personal benefits and the external factor such as the lack of public knowledge about land registration procedure.

Keywords:

Transfer of Right, Title Transfer, Land Rights