Langkah Jika Jual Beli Tanah HGB yang Belum Balik Nama

Jual Beli Tanah HGB yang Belum Balik Nama

Sebagaimana telah diatur dalam Pasal 35 s.d. Pasal 40 [UU PA](#), HGB merupakan hak atas tanah yang diberikan kepada seseorang untuk mendirikan dan mempunyai bangunan di atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun.

Maka, tanah berstatus HGB hanya berupa hak untuk mendirikan bangunan di atas tanah negara atau milik orang lain dalam kurun waktu tertentu. Kedudukannya juga tidak sekuat Sertifikat Hak Milik (“SHM”) yang menjadi hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, serta dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Sementara itu, Akta Jual Beli (“AJB”) juga bukanlah tanda bukti yang sah atas tanah menurut undang-undang. Pasalnya, sertifikat lah yang memiliki kedudukan terkuat atas kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka 20 [PP 24/1997](#), yang menyatakan:

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.

Selanjutnya, ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, menjelaskan sebagai berikut:

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.

Dengan demikian, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tersebut di atas, AJB bisa dinyatakan sebagai bukti peralihan hak dari penjual kepada pembeli, tapi tidak sebagai bukti kepemilikan yang sah sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan.

Kemudian, konsultan hukum, Jundri R. Berutu saat dihubungi [Rumah123](#), mengatakan pada prinsipnya, aset (tanah dan bangunan) yang telah dibeli berdasarkan bukti AJB belum sepenuhnya menjadi milik pembeli sebelum adanya proses balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Konsekuensi bagi Penjual dan Pembeli

Berdasarkan kondisi yang Anda sebutkan dalam pertanyaan, berikut kami uraikan konsekuensi bagi penjual dan pembeli, adalah sebagai berikut.

Konsekuensi bagi pihak penjual:

- Jika pembeli bersikeras menunggu balik nama sebelum melunasi pembayaran, Anda akan mengalami penundaan penerimaan dana.
- Bila proses balik nama memakan waktu lama, pembeli dapat membatalkan transaksi sewaktu-waktu dan menuntut Anda atas wanprestasi.

Sementara itu, konsekuensi bagi pembeli:

- Tanpa balik nama, pembeli tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah dan bangunan.
- Jika pembeli ingin menjual kembali tanah dan bangunan, ia akan dihadapkan pada situasi yang sama seperti Anda.

Langkah yang Dapat Dilakukan

1. Komunikasi Terbuka dan Jelas dengan Pembeli

Langkah pertama adalah menjalin komunikasi yang terbuka dan jelas dengan pembeli. Jelaskan secara rinci situasi dan status kepemilikan tanah HGB dengan AJB, serta konsekuensi yang mungkin timbul bagi kedua belah pihak. Lalu, berikan pengertian kepada pembeli bahwa penyelesaian balik nama dari penjual sebelumnya ke pembeli bisa memakan waktu yang cukup lama karena melalui dua peralihan.

Menurut Jundri, estimasi penyelesaian balik nama di BPN per peralihan bisa memakan 2–3 minggu, bahkan lebih cepat. Namun fakta di lapangan, ada juga yang berbulan-bulan tidak kunjung selesai karena setelah dilakukan AJB, kerap terjadi permasalahan lain seperti adanya sengketa dengan pihak lain dan sebagainya.

Sedangkan, menurut konsultan hukum, Nia Sita Mahesa, mengemukakan bahwa pada umumnya setiap peralihan balik nama akan memakan waktu sekitar 60—90 hari kerja. Namun untuk lebih detailnya, Anda dapat berkonsultasi dengan BPN setempat.

Kemudian, menurut konsultan properti, Aleviery Akbar, Anda perlu segera membuat surat perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli (“PPJB”) dengan melibatkan notaris. Dengan adanya PPJB ini pun bisa memberikan rasa aman karena memuat penjelasan tentang dampak hukum bila terjadi wanprestasi yang dilakukan penjual maupun pembeli.

Lalu, sambung Aleviery, notaris yang menangani PPJB haruslah kompeten. Notaris harus memeriksa keabsahan sertifikat HGB, seperti memastikan keasliannya, ada atau tidaknya blokir BPN, dan adanya sengketa hukum terkait properti.

Adapun di dalam pasal PPJB ini, sekurang-kurangnya dicantumkan:

- jumlah uang muka yang dibayarkan pada saat penandatanganan akta PPJB tidak lunas;
- cara atau termin pembayaran;
- kapan pelunasan; dan
- sanksi-sanksi yang disepakati apabila salah satu pihak wanprestasi.

2. Desak Penjual Sebelumnya untuk Menyelesaikan Balik Nama

Sebagai pembeli pertama yang telah melunasi pembayaran, Anda berhak atas tanah dan bangunan tersebut. Ketidakmampuan penjual sebelumnya untuk menyerahkan tanah dan sertifikat karena belum balik nama merupakan wanprestasi. Hal ini berarti ia telah melanggar janjinya untuk menyerahkan hak milik atas tanah dan bangunan kepada Anda setelah pembayaran lunas. Oleh karena itu, Anda berhak mendesak penjual untuk segera menyelesaikan kewajibannya.

Setelah proses balik nama dari penjual sebelumnya selesai dilakukan, notaris akan mengecek tanda terima setoran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Jika ditemukan adanya tunggakan pajak, penjual wajib melunasi tunggakan tersebut sebelum pembuatan AJB. Lalu, apabila tidak ada tunggakan, penjual harus membayar pajak penghasilan (“PPH”), sedangkan pembeli membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (“BPHTB”).

3. Pelunasan dan Pembuatan AJB

Lalu di tahap ini, pembeli sudah bisa melakukan pelunasan pembayaran. Tak lupa, pembeli perlu pula membuat PPJB lunas agar bisa segera memproses AJB di Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun cara membuat AJB adalah antara lain seperti berikut:[\[1\]](#)

- Pemohon menyerahkan berkas permohonan pembuatan AJB ke loket atau meja pelayanan.
- Petugas melakukan verifikasi dan validasi data.
- Petugas mengecek atau survei lokasi tanah yang akan dibuatkan akta dan pendokumentasian oleh petugas.
- Petugas memproses pembuatan surat AJB.
- Penandatanganan AJB oleh pemohon disaksikan oleh camat dan petugas PPAT dan didokumentasikan.
- Pemohon membayar pajak tanah ke bank.
- Camat melakukan penandatanganan AJB tanah setelah pemohon membayar pajak dengan membawa bukti pembayaran.

4. Proses Balik Nama

Setelah AJB terbit, proses balik nama HGB sudah bisa dilakukan. Berdasarkan PP 24/1997, Anda bisa memprosesnya di BPN lewat PPAT. Berkas yang diserahkan meliputi sebagai berikut:

- surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli;
- akta jual beli;
- sertifikat hak atas tanah yang asli;
- surat kuasa apabila dikuasakan dan KTP penerima kuasa;
- KTP penjual dan pembeli;
- bukti PPh;
- bukti BPHTB;
- surat pernyataan pemilikan tanah;
- akta pendirian dan akta perubahan untuk badan hukum.

Kemudian, proses balik nama akan melalui beberapa tahapan berikut:

- pembeli atau PPAT yang dikuasakan oleh pembeli menyerahkan berkas permohonan balik nama ke kantor pertanahan;
- kantor pertanahan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan;
- petugas pelaksana meneliti kebenaran dan kelengkapan berkas;
- petugas melakukan pembukuan dan pencatatan;
- petugas memberikan kode atau paraf pada berkas sebagai tanda proses peralihan hak;
- nama pemegang hak lama dicoret dengan tinta hitam dan diparaf oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk;
- nama pemegang hak baru ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia di buku tanah;
- pembeli dapat mengambil sertifikat baru atas nama penerima hak di kantor pertanahan dalam waktu 14 hari kerja.

Setelah balik nama selesai, Anda bisa merekomendasikan peningkatan hak dari HGB ke SHM kepada pembeli.

Dasar Hukum:

1. [Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria](#);
2. [Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah](#).

Referensi:

1. [Catat, Begini Proses Jual Beli Rumah melalui Notaris yang Benar!](#), yang diakses pada 22 April 2024, pukul 16.50 WIB;
2. [Pembuatan Surat Akta Jual Beli \(AJB\)/Hibah](#), yang diakses pada 15 Mei 2024, pukul 11.00 WIB.