

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah aset penting bagi kehidupan manusia yang memiliki nilai guna yang sangat tinggi. Dinilai sangat tinggi karena manusia dapat beraktivitas dan melanjutkan hidup di atas tanah. Oleh karena itu kepemilikan sebuah tanah sangat berarti bagi manusia. Tetapi kepemilikan tanah bukan hanya diperuntukan untuk pribadi karena tanah sendiri memiliki fungsi sosial yaitu mengutamakan kepentingan bersama. Selain itu tanah sendiri memiliki nilai ekonomis yang tinggi, karena berkembangnya populasi manusia dan teknologi serta fakto-faktor yang lain maka kebutuhan akan tanah semakin tinggi dan harga tanah akan selalu naik. Di Indonesia sendiri kepemilikan tanah diatur dalam Undang-undang No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Dalam UUPA dijelaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa yang terkandung dalam wilayah Indonesia merupakan kekayaan nasional. Kepemilikan manusia sendiri hanyalah hak atas tanah di permukaan bumi dan tidak didalamnya. Juga kepemilikan atas tanah tidak boleh merugikan kepentingan umum, oleh karena itu individu maupun badan hukum tidak boleh melampaui batas dalam kepemilikan tanah.

Terdapat hak-hak atas tanah yang memberi kewenangan untuk dipergunakan oleh pemilik baik individu maupun badan hukum. Dalam pasal 16 UUPA terdapat 8 hak atas tanah yaitu:

- 1). Hak Milik
- 2). Hak Guna Usaha
- 3). Hak Guna Bangunan
- 4). Hak Pakai
- 5). Hak Sewa
- 6). Hak Membuka Tanah
- 7). Hak Memungut Hasil Hutan

8). Hak-hak yang sifatnya sementara. Dalam pasal 53 ayat 1 hak yang sifatnya sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian.

Demi mewujudkan kepastian hukum dalam kepemilikan hak atas tanah maka perlu melakukan pendaftaran tanah seperti yang tertera pada Hukum Agraria. Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk membuktikan bahwa orang tersebut berhak atas tanah yang dia punya dengan bukti berupa sertifikat yang dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Selain itu juga sebagai pembuktian bagi para pembeli tanah bahwa data tanah seperti lokasi, luas, dan batas tanah adalah benar.<sup>1</sup> Pihak yang wajib untuk melaksanakan pendaftaran atas tanah adalah pemerintah melalui Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan sendiri terdapat di setiap

---

<sup>1</sup> Aartje Tehupeiory. 2012. *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta. Penerbit Raih Asa Sukses. Hal. 8

Kabupaten dan Kota dan dalam proses pendaftaran tanah juga melibatkan pihak pemerintahan Desa/Kelurahan dan juga PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah).

Disinilah peran penting PPAT, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah, pasal 1 berbunyi “PPAT adalah penjabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.<sup>2</sup> PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta mengenai pertanahan. Seperti yang dijelaskan pada pasal 2 ayat (1) yang berbunyi “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.<sup>3</sup> Akta yang dibuat harus dibisa dijadikan sebuah dasar yang kuat dalam pendaftaran tanah atau dalam peralihan tanah. Dengan terlibatnya PPAT dalam proses jual beli tanah maka sudah memenuhi adanya 2 (dua) asas yaitu asas tunai dan asas terang, yang berarti pembayaran atas tanah dilaksanakan sampai lunas sesuai dengan kesepakatan harga yang dituangkan dalam akta jual beli. Dan adanya jaminan kebenaran atas status tanah.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1

<sup>3</sup> *Ibid*, Pasal 2 Ayat 1

<sup>4</sup> Ernanto Arisandi, *Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*, <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html> , diakses tanggal 11 September 23

PPAT hanya bisa mengerjakan akta peralihan hak yang terkait dalam beberapa hal seperti yang tertera di Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1) berbunyi “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”.<sup>5</sup> Kewenangan yang dimaksud dalam Peraturan Pemerintah tersebut adalah hak para PPAT untuk membuat akta di wilayah domisili yang mereka tempati.

Setelah terjadi proses jual beli antara para pihak Penjual dan Pembeli, maka akan dilakukan proses selanjutnya, yaitu peralihan hak, artinya adalah akan terjadi peristiwa hukum balik nama sertifikat. Dimana nama pemilik tanah terdahulu selaku penjual akan tergantikan oleh nama pembeli sebagai pemilik tanah yang baru di sertifikat. Seperti nama dari penjual akan beralih kepada nama pembeli atau dalam hal pewarisan akan terganti oleh para ahli waris. Dalam pengurusan proses peralihan hak/balik nama sertifikat itu memerlukan waktu yang tidak sedikit, disebabkan karena Kantor Pertanahan setempat akan meneliti kelengkapan berkas persyaratan peralihan hak, apabila persyaratan tidak lengkap maka Kantor Pertanahan akan memberitahu dan meminta kelengkapan data-data sehingga

---

<sup>5</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

permohonan peralihan akan tertunda karena berkas akan dikembalikan lagi kepada PPAT.

Di dalam masyarakat, praktek jual beli tanah atau rumah itu terjadi setiap harinya seiring meningkatnya populasi manusia yang membutuhkan tempat tinggal. Akibatnya harga tanah maupun rumah selalu naik dari tahun ke tahun, karena alasan tersebut pada masyarakat tertentu ada yang menjadikan tanah sebagai sebuah asset jangka panjang karena nilai tanah akan semakin mahal dan tanah yang merupakan barang tidak bergerak bukan barang yang dapat berpindah tempat. Masyarakat dalam memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal terkadang kurang teliti dalam membeli tanah dan rumah, akibat terburu-buru karena mungkin sudah merasa cocok dengan tanah ataupun lokasi tanah atau rumah yang diinginkan. Berbagai macam masalah tanah bisa timbul antara lain akibat kurangnya pemahaman tentang informasi tanah yang dibeli, apakah si Penjual adalah orang yang berwenang atau bukan, bisa juga kurang fahamnya pembeli terhadap kelengkapan surat-surat tanah yang dimiliki oleh pemilik/calon penjual.

Kejadian tersebut sering terjadi di masyarakat dimana ketika pembeli sudah berhadapan dengan penjual yang membawa sertipikat tanpa meneliti lebih lanjut dan ternyata sertifikat itu belum dibalik nama dari pihak terdahulu ke penjual. Hal ini terkadang terjadi kepada pembeli dan saat ingin di urus pemilik terdahulu sudah tidak tinggal di kota lain atau bahkan sudah meninggal dan ahli waris juga sudah pindah keluar kota.

Dari masalah tersebut penulis tertarik untuk meneliti lebih jauh tentang sertifikat tanah yang diperjual belikan kembali oleh penjual tanpa balik nama sertifikat dari pemilik sebelumnya. Untuk mempermudah dalam penelitian, penulis mengumpulkan beberapa penelitian terdahulu yang dapat dijadikan sebuah acuan bagi penulis dalam pengerjaan penelitian ini. Beberapa penelitian yang memiliki keterkaitan dengan penelitian ini adalah:

1. Fika Umamah Nunung KN, skripsi yang berjudul Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah.<sup>6</sup> skripsi ini menghasilkan kesimpulan pentingnya jual beli yang menyangkut tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dan selanjutnya akan dilanjutkan proses balik nama sertifikat seperti yang tertera di Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 ayat 1 dan 2. Akibat hukum jika tidak dilakukan balik nama sertifikat hak milik atas tanah adalah tidak mempunyai kekuatan hukum kepemilikan atas tanah tersebut bahkan pembeli juga dapat kehilangan hak atas tanah tersebut.

Perbedaan penelitian pertama ini dengan penelitian penulis ada pada metode penelitian. Penelitian pertama ini metode penelitiannya adalah yuridis normatif yaitu penelitian yang difokuskan untuk mengkaji penerapan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif. Sedangkan metode penelitian yang penulis pakai adalah yuridis empiris dan melakukan penelitian langsung di Kantor Notaris PPAT Sri Utami, S.H.

---

<sup>6</sup> Fika Umamah Nunung KN, *“Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Jual Beli Tanah”*, (Jember: Universitas Jember, 2019).

2. Muchamad Satria Endriana, jurnal yang berjudul Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang.<sup>7</sup> Jurnal ini mendeskripsikan proses balik nama sertifikat yang melalui jual beli tanah. Proses balik nama sertifikat ini meliputi berbagai tahapan seperti pemeriksaan dokumen tanah yang diperjual belikan, pembuatan akta jual beli tanah, selanjutnya balik nama sertifikat di Kantor BPN dari pemilik lama ke pemilik baru. Dalam Prosesnya harus dilakukan sesuai dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) yang diterapkan di BPN Batang.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah, penulis hanya melakukan penelitian di Kantor Notaris PPAT Sri Utami, S.H. saja dan tidak sampai pada Kantor BPN karena fokus penulis ada di masalah seorang klien yang saat tiba di Kantor Notaris beliau baru sadar bahwa rumah yang ia akan beli ternyata belum dibalik nama oleh penjual.

3. Yusrina Handayani, jurnal yang berjudul Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sertifikat dalam Jual Beli Tanah di Desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kendal.<sup>8</sup> Jurnal ini mendeskripsikan bagaimana perilaku masyarakat Desa yang masih melakukan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan, sedangkan jual beli tanah dengan akta dibawah tangan tersebut tidak sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

---

<sup>7</sup> Muchamad Satria Endriana, "*Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Jual Beli Tanah di Kantor Pertanahan Nasional Kabupaten Batang*", Jurnal Notarius, Volume 15 Nomor 1 (2022).

<sup>8</sup> Yusrina Handayani, "*Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sertifikat dalam Jual Beli Tanah di Desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kendal*", Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora, Vol. 2 No. 11-Juni 2021.

Tanah. Praktek tersebut masih berlangsung karena ketidak tahuan masyarakat ketentuan dalam jual beli tanah seperti apa, juga belum adanya biaya lebih untuk mengurus peralihan haknya, bahkan belum ada biaya mengurus Pajak Penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Tanah dan Bangunan (BPHTB).

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian penulis adalah, penulis hanya fokus kepada satu subyek hukum yaitu klien dari Kantor Notaris PPAT Sri Utami, S.H. dan penulis meneliti jual beli tanah yang menggunakan akta otentik.

Maka dari itu penulis mengangkat penelitian ini dengan judul **“Tinjauan Yuridis Empiris Sertifikat Rumah Yang Kembali Diperjualbelikan Tanpa Balik Nama Sertifikat (Studi Kasus di Kantor Notaris Sri Utami,S.H., Kabupaten Pamekasan)”**

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Apa saja problematika hukum terkait pembelian rumah dengan sertifikat yang belum dibalik nama dari pihak pertama kepada penjual?
2. Bagaimana upaya terkait problematika sertifikat yang belum dibalik nama tetapi sudah diperjual belikan kembali?



### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan pemaparan latar belakang dan rumusan masalah diatas, tujuan dari penelitian yang ingin dicapai adalah :

1. Untuk mengetahui problematika hukum apa saja yang akan muncul jika membeli rumah dengan sertifikat yang belum dibalik dari pemilik terdahulunya.
2. Untuk mengetahui bagaimana cara untuk menyelesaikan masalah atas sertifikat yang belum dibalik nama oleh pembeli tetapi sudah kembali diperjual belikan

### **D. Manfaat Penelitian**

Berdasarkan tujuan yang telah di paparkan diatas, maka manfaat dari penelitian ini adalah :

1. Bagi Penulis

Penelitian ini memberikan manfaat bagi penulis berupa wawasan yang lebih tentang pentingnya balik nama sertifikat saat dilakukannya jual beli atas tanah/rumah yang akan sangat membantu kedepannya. Selain itu penelitian ini merupakan tugas akhir yang merupakan syarat untuk memperoleh gelar (Strata-I) di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dengan gelar Sarjana Hukum.

## 2. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan bisa memberikan wawasan dan pengetahuan kepada masyarakat tentang pentingnya proses peralihan hak atas sertifikat atas tanah/rumah yang dilakukan dengan benar agar kedepannya masyarakat bisa terhindar dari permasalahan peralihan hak sertifikat yang tidak dilakukan dengan benar.

## 3. Bagi Akademis

Manfaat penelitian ini diharapkan bisa digunakan sebagai bahan referensi bagi mahasiswa yang mempelajari Hukum Agraria mengenai peralihan hak, sertifikat dan dan juga diharapkan menambah wawasan terkait profesi PPAT.

### **E. Kegunaan Penelitian**

Dari manfaat yang telah penulis tulis di atas, penulis berharap penelitian ini menjadi referensi tambahan bagi semua orang. Baik masyarakat umum yang ingin melakukan jual beli tanah atau rumah maupun mahasiswa yang sedang menempuh jurusan ilmu hukum tentang permasalahan sertifikat yang kembali di perjual belikan tanpa balik nama.

### **F. Metode Penelitian**

#### 1. Jenis Penelitian

Berdasarkan pembahasan penelitian di atas maka akan ditelusuri menggunakan tipe pendekatan Yuridis Empiris yaitu metode penelitian

hukum yang mengkaji bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat dalam arti nyata dan juga mengkaji bagaimana hukum berfungsi dalam kehidupan masyarakat.<sup>9</sup>

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini mengambil lokasi di Kantor Notaris dan PPAT Sri Utami, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Pamekasan karena para pihak pembeli dan penjual melaksanakan transaksi jual beli dan peralihan hak atas rumah di Kantor PPAT tersebut. Oleh karena itu penulis ingin melakukan penelitian disana untuk mengetahui bagaimana penyelesaian sertifikat yang belum balik nama tapi sudah diperjual belikan lagi.

## 3. Jenis Data

- a. Data Hukum Primer yaitu berupa bahan hukum yang utama dalam penelitian ini dan didapatkan secara langsung di masyarakat. Cara penulis memperoleh data dengan teknik wawancara dengan Notaris Sri Utami, S.H., dan observasi langsung ke kantor Notaris Sri Utami, S.H.,
- b. Data Hukum Sekunder yaitu data yang membantu atau menunjang data primer berupa penjelasan dan pemikiran yang akan memperkuat dalam penelitian dan dibahas secara khusus. Dalam penelitian ini data sekunder yang penulis pakai berupa:

---

<sup>9</sup> Wordpress, *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*, <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>, diakses tanggal 4 September 2023

- 1) Undang-undang No. 05 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- 2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- 4) jurnal, buku-buku, dan dokumen-dokumen tentang jual beli tanah, balik nama sertifikat, dan PPAT.

c. Data Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang digunakan sebagai pelengkap penjelasan dan petunjuk terhadap data hukum primer dan sekunder. Bahan hukum tersier diperoleh dari Kamus Besar Bahasa Indonesia, ensiklopedia atau internet.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data Penelitian

Dalam penggunaan teknik pengumpulan data di penelitian ini, penulis memakai 2 (dua) teknik yaitu:

##### a. Wawancara

wawancara adalah percakapan antara dua pihak yaitu pewawancara yang mengajukan pertanyaan dan narasumber yang memberikan jawaban.<sup>10</sup> Tujuan dalam wawancara adalah untuk mencatat opini, perasaan, emosi dan hal lain yang berkaitan dengan responden yang dipilih. Wawancara akan dilakukan kepada Notaris.

---

<sup>10</sup> Lexy J. Moleong, 2012, *Metode Penelitian Kualitatif*, Bandung. Penerbit PT Remaja Rosdakarya. Hal. 174

b. Observasi,

Observasi adalah metode yang dilakukan dengan cara melakukan pengamatan dan mengumpulkan data langsung dilapangan. Fungsi observasi terdiri dari deskripsi yang memberikan data dan dapat digeneralisasikan berupa kesimpulan penelitian. Observasi akan dilakukan di Kantor Notaris/PPAT Sri Utami, S.H.

5. Teknik Analisis Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subject penelitian seperti perilaku, persepsi, motivasi, tindakan, dll., secara holistik, dan dengan cara deskriptif dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan serbagai metode alamiah.<sup>11</sup>

**G. Sistematika Penelitian**

Sesuai dengan urutannya dalam menyusun tugas akhir ini, maka penulis akan menyajikan empat bab yaitu, BAB I, BAB II, BAB III, Dan BAB IV dengan penjelasan sebagai berikut:

**BAB I: PENDAHULUAN**

BAB pendahuluan ini akan diurai tentang latar belakang, rumusan masalah, meliputi pertanyaan yang terfokus dan terspesifikasi terhadap

---

<sup>11</sup> *Ibid* Hal. 6

masalah yang akan diteliti serta merupakan dasar pemilihan judul penelitian hukum. Manfaat penelitian, metode penelitian yang menguraikan tentang metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian, jenis dan sumber data yang digunakan. Teknik pengumpulan data dan teknik menganalisa data penelitian, serta sistematika pembahasan.

## **BAB II: TINJAUAN PUSTAKA**

BAB ini merupakan kerangka dasar teori penelitian dalam menganalisa pembahasan permasalahan yang akan diteliti meliputi: pengertian jual beli tanah, peralihan hak, dan PPAT.

## **BAB III: PEMBAHASAN**

BAB ini berisi hasil dari penelitian yang telah dikaji, dan dianalisa, dalam BAB ini juga penulis akan memaparkan hasil penelitian terkait dengan problematika hukum jual beli sertifikat tanah atau rumah yang belum di balik nama dari pemilik sebelumnya.

## **BAB IV PENUTUP**

BAB ini berisikan kesimpulan dari pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya dan juga saran dari penulis yang disampaikan untuk menjawab dan mencari penyelesaian dari permasalahan yang ada.