

**TINJAUAN YURIDIS EMPIRIS SERTIFIKAT RUMAH YANG KEMBALI
DIPERJUALBELIKAN TANPA BALIK NAMA SERTIFIKAT
(Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Sri Utami,S.H., Kabupaten
Pamekasan)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Memperoleh Derajat Gelar S-1
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:

VARIESTA DEWANTARI ANWAR PUTRI

NIM : 201710110311026

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2024

SKRIPSI

Disusun oleh:

VARIESTA DEWANTARI ANWAR PUTRI

201710110311026

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 18 Januari 2024

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

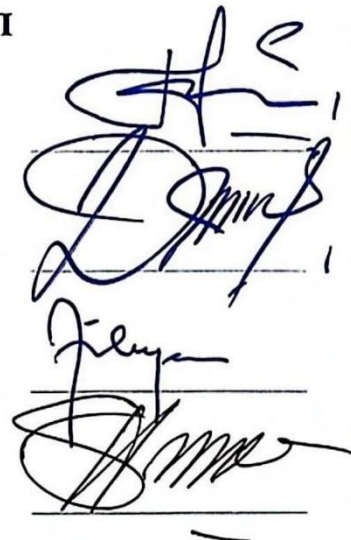
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Sekretaris : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Penguji I : Prof. Dr. Fifik Wiryani, SH., M.Si., M.Hum

Penguji II : Wasis, SH., M.Si., M.Hum

The image shows four handwritten signatures in blue ink, each written over a horizontal line. The signatures are arranged vertically on the right side of the page, corresponding to the names of the examination board members listed on the left. The signatures are stylized and difficult to read.

**TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT RUMAH YANG KEMBALI DI
PERJUALBELIKAN TANPA BALIK NAMA SERTIFIKAT (STUDI KASUS
DI KANTOR NOTARIS PPAT SRI UTAMI, SH., KABUPATEN
PEMEKASAN)**

Diajukan Oleh:

VARIESTA DEWANTARI ANWAR PUTRI

201710110311026

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 18 Januari 2024

Pembimbing Utama,



Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Pembimbing Pendamping,



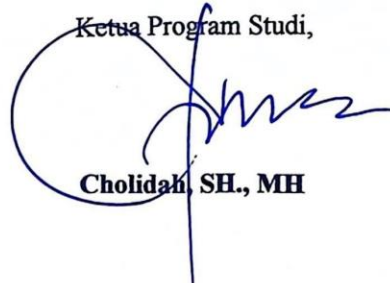
Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Dekan




Agat, SH., M.Hum

Ketua Program Studi,



Cholidah, SH., MH

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : VARIESTA DEWANTARI ANWAR PUTRI

NIM : 201710110311026

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

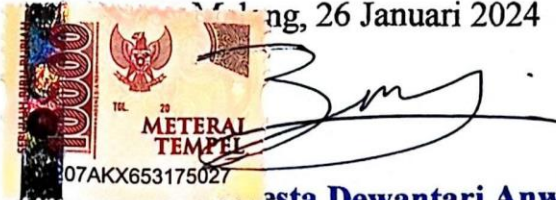
TINJAUAN YURIDIS SERTIFIKAT RUMAH YANG KEMBALI DI PERJUALBELIKAN TANPA BALIK NAMA SERTIFIKAT (STUDI KASUS DI KANTOR NOTARIS PPAT SRI UTAMI, SH., KABUPATEN PEMEKASAN)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

ng, 26 Januari 2024



07AKX653175027

Variesta Dewantari Anwar Putri

ABSTRAKSI

Nama : Variesta Dewantari Anwar Putri
NIM : 20171011031101026
Judul : **Tinjauan Yuridis Empiris Sertifikat Rumah Yang Kembali Diperjualbelikan Tanpa Balik Nama Sertifikat (Studi Kasus di Kantor Notaris Sri Utami, S.H., Kabupaten Pamekasan)**
Pembimbing : 1. **Dr. Herwastoeti, S.H., M. Si.**
2. **Dwi Ratna Indri Hapsari S.H., M.H**

Tanah merupakan elemen penting dalam kehidupan, dan memiliki nilai ekonomi yang tinggi, oleh karena itu didalam masyarakat masih marak terjadi jual beli tanah dengan sertifikat yang belum dibalik nama atau Letter C yang belum dilakukan pendaftaran tanah hal ini dapat menimbulkan kesulitan bagi pembeli terbaru, oleh karena itu penulis ingin mengangkat masalah ini dengan tujuan dapat mengetahui solusi apa yang bisa di cari dalam penyelesaian masalah semacam ini. Metode penelitian yang penulis pakai adalah Yuridis Empiris dan melakukan penelitian di Kantor Notaris Sri Utami, S.H. yang terletak di Kabupaten Pamekasan dan teknik pengumpulan data menggunakan wawancara dan observasi. Dalam penelitian ini peneliti menggunakan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk memperkuat penelitian ini. Hasil dari penelitian ini adalah sebagian masyarakat masih ada yang tidak menaati aturan soal balik nama sertifikat, seharusnya mereka melakukan balik nama terlebih dahulu dengan penjual pertama setelah itu mereka baru bisa menjual kembali kepada orang lain, tentu ini tidak sesuai dengan UPPA Pasal 15 yang memerintahkan kita untuk memelihara tanah, memelihara tanah sama dengan kita menjamin kepastian hak atas tanah tersebut. Banyak dari mereka beralasan ingin menjual kembali tanah tersebut tanpa membayar pajak, jadi semua pajak nantinya akan ditanggung oleh pembeli terbaru dan pihak yang paling dirugikan adalah pembeli terbaru. Upaya dalam penyelesaian permasalahan ini adalah penjual harus mempertemukan pembeli terbaru dengan pemilik tanah terdahulu, tetapi ada berbagai macam kesulitan yang bisa saja timbul seperti pemilik terdahulu telah tinggal diluar kota atau bahkan telah meninggal dunia.

Kata Kunci : Balik Nama Sertifikat, Jual Beli Rumah, Notaris

ABSTRACT

Nama : Variesta Dewantari Anwar Putri
NIM : 20171011031101026
Judul : **Empirical Juridical Review of House Certificates That Are Returned to Buying and Selling Without Transferring the Title of the Certificate (Case Study at the Notary Office of Sri Utami, S.H., Pamekasan Regency)**
Pembimbing : **3. Dr. Herwastoeti, S.H., M. Si.**
4. Dwi Ratna Indri Hapsari S.H., M.H

Land is an important element in life, and has high economic value, therefore in society there is still widespread buying and selling of land with certificates that have not been renamed or Letter C where land registration has not been carried out, this can cause difficulties for new buyers, because The author wants to raise this problem with the aim of finding out what solutions can be sought in resolving this kind of problem. The research method that the author used was Empirical Juridical and conducted research at the Sri Utami Notary Office, S.H. located in Pamekasan Regency and data collection techniques using interviews and observation. In this research, researchers used Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration to strengthen this research. The results of this research are that some people still do not comply with the rules regarding changing the name of a certificate, they should change the name first with the first seller and then they can resell it to someone else, of course this is not in accordance with UPPA Article 15 which instructs us to maintain the land, maintaining the land is the same as guaranteeing certainty of rights to the land. Many of them reasoned that they wanted to resell the land without paying taxes, so that all taxes would be borne by the newest buyers and the party who would suffer the most losses would be the newest buyers. The effort to resolve this problem is that the seller must match the newest buyer with the previous land owner, but there are various kinds of difficulties that could arise, such as the previous owner living outside the city or even having passed away.

Keywords: Reverse Certificate Name, Buying and Selling Houses, Notary

KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT yang melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Empiris Sertifikat Rumah Yang Kembali Diperjualbelikan Tanpa Balik Nama Sertifikat (Studi Kasus di Kantor Notaris Sri Utami, S.H., Kabupaten Pamekasan)”**. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi salah satu syarat mencapai gelar Sarjana Hukum di Universitas Muhammadiyah Malang. Selain itu skripsi diharapkan dapat bermanfaat bagi para pembaca maupun peneliti selanjutnya dalam hal memberikan kontribusi pengetahuan terutama dalam hal ilmu hukum.

Pada kesempatan ini penulis ingin berterima kasih kepada semua pihak yang baik hati kepada penulis membantu, membimbing, memberikan penulis semangat untuk terus bertahan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan. Oleh karena itu, pada kesempatan kali ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Allah SWT yang memberikan penulis banyak sekali rahmat, hidayah, dan pertolongannya-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
2. Teruntuk kedua orang tua penulis Bapak Saiful Anwar dan Ibu Sri Utami yang sudah sabar dan selalu mendoakan agar penulis bisa bangkit dan menyelesaikan skripsi ini.

3. saudara penulis yaitu mas Adhika Anwar dan adek Alzidani Anwar yang memberikan semangat kepada penulis selama pengerjaan skripsi ini.
4. Bapak Dr. Tongat S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Bapak Bayu Dwiwiddy Jatmiko, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum, dan Ibu Cholidah, S.H., M. H., selaku Ketua Kaprodi Fakultas Hukum.
5. Ibu Dr. Herwastoeti, S.H., M. Si., selaku Dosen Pembimbing I yang dalam penulisan skripsi yang telah meluangkan waktu untuk memberikan arahan dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
6. Ibu Dwi Ratna Indri Hapsari, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II yang dalam penulisan skripsi yang juga telah meluangkan untuk memberikan arahan dan dukungan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
7. Ibu Shinta Ayu Purnamawati, S.H., M.H., selaku Dosen Wali penulis yang sejak awal proses belajar penulis di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
8. Kepada seluruh dosen serta para karyawan dan petugas akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.
9. Kepada Ibu Notaris Sri Utami, S. H., dan karyawan kantor Ibu Notaris mbak Eka yang telah memberikan ijin bagi penulis untuk melakukan penelitian dan wawancara.

10. Kepada sahabat penulis, Sabila Salsabila, yang selalu memberikan penulis dukungan disaat penulis bersedih dan selalu mendukung penulis untuk dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Kepada sahabat penulis, Arifah yang selalu memberikan waktunya untuk mendengarkan keluh kesah penulis dan selalu memberikan dukungan bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
12. Kepada sahabat pena penulis, Nur Amalia Putri yang berada di Makassar yang menjadi tempat keluh kesah penulis atas semua hal yang penulis alami dan memberikan penulis semangat juga, penulis berharap semoga persahabatan ini bisa terjalin lebih lama sampai kita jadi buyut meskipun tidak ada yang abadi di dunia ini.
13. Kepada sobat penulis Sekar yang membantu penulis dalam persiapan segala hal dalam skripsi ini dan memberikan arahan bagi penulis agar bisa dapat menyelesaikan skripsi ini.
14. Kepada diri saya sendiri yang masih bisa bertahan sampai sekarang dan dapat menyelesaikan skripsi ini sampai selesai.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan yang disebabkan oleh keterbatasan penulis sendiri. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun dari berbagai pihak sangat penulis harapkan demi kesempurnaan skripsi ini. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Aamiin.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
ABSTRAKSI	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
DAFTAR PUSTAKA	xiv
SERTIFIKAT PLAGIASI	xvi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kegunaan Penelitian	10
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Penelitian	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	15
A. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah dan Rumah	15
B. Tinjauan Umum terhadap Peralihan Hak Atas Tanah dan Rumha	23
C. Tinjauan Umum terhadap PPAT	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Gambaran Umum Kantor Notaris/PPAT	45
B. Problematika hukum terkait pembelian tanah atau rumah dengan sertifikat yang belum dibalik nama	48

C. Upaya terkait problematika sertifikat yang belum dibalik nama tetapi sudah diperjual belikan kembali 65

BAB IV PENUTUP 77

A. KESIMPULAN 77

B. SARAN 79



DAFTAR TABEL

Tabel 1	49
Tabel 2	54
Tabel 3	58



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran Surat Tugas Akhir	80
Lampiran Kartu Kendali Bimbingan	81
Lampiran Surat Izin Observasi	83
Lampiran Surat Keterangan Penelitian dari Lokasi	84
Lampiran Dokumentasi Wawancara	85



DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- A.A. Andi Prajitno. (2013). *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah)*. Malang: Selaras.
- Aartje Tehupeiory. (2012). *Pentingnya Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Jakarta: Raih Asa Sukses.
- Adrian Sutedi. (2007). *Peralihan Hak Atas Tanah dan pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Dewi Wulansari. (2010). *HUKUM ADAT INDONESIA Suatu Pengantar*. Bandung: Refika Aditama.
- Effendi Perangin. (1986). *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali.
- Effendi Perangin. (1986). *Mencegah Sengketa Tanah*. Jakarta : Rajawali Press.
- Habib Adjie . (2016). *Kompilasi Persoalan Hukum Dalam Praktek Notaris dan PPAT (Kapita Selektia Notaris dan PPAT) (1)*. Indonesia Notary Community (INC), .
- Harun Al Rashid. (1987). *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia. .
- Komariah. (Hukum Perdata). 2017. Malang: UMM Press.
- Lexy J. Moleong. (2012). *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung: PT Remaja Rosdakarya.
- R. Atang Ranoemihardja. (1982). *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*. Bandung: Tarsido.
- R. Soeprapto. (t.thn.). *Undang-Undang Pokok Agraria dalam praktek*. Depok: Universitas Indonesia (UI-Press).
- Soejarno Soekanto. (1986). *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.
- Soetomo. (1981). *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan SertifikatI*. Surabaya: Usana Offset Printing.

JURNAL

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

Yusrina Handayani. (2021). Tinjauan Yuridis Proses Balik Nama Sertifikat dalam Jual Beli Tanah di Desa Bangunsari Kecamatan Patebon Kendal. *Jurnal Ekonomi, Sosial & Humaniora*, Vol. 2 No. 11.

WEBSITE

Ernanto Arisandi. (23, September 11). *Asas Tunai dan Terang Dalam Jual Beli Tanah*. Retrieved from Direktorat Jendral Kekayaan Negara: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>

Wordpress. (2023, September 4). *Metode Penelitian Hukum Empiris dan Normatif*. Retrieved from IDTesis.com: <https://idtesis.com/metode-penelitian-hukum-empiris-dan-normatif/>

UNDANG-UNDANG

- Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Penjabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : *Nariesta Dewantari Anwar Putri*

Nim : *20171010311026*

Dengan Judul Skripsi :

Tinjauan Yuridis Empiris Sertipikat Rumah yg kembali Diperjual belikan tanpa Balik Nama Sertipikat (Studi Kasus di Kantor Notaris PPAT Sri Utami, S.H. Kabupaten Panohasan)

Sudah melakukan cek Plagiasi dan Dinyatakan **BEBAS Plagiasi**.

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

26/1/24
[Signature]
LOLOS
PLAGIASI

10 Januari 2024
[Signature]
Cholidah, SH., MH

