

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN BALIK NAMA
SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Memenuhi Sebagai Persyaratan

Memperoleh Gelar Sarjana Strata Satu (S-1)

Program Kekhususan Hukum Perdata



Diajukan Oleh :

Isna Octavia maula

30301408564

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN BALIK NAMA
SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH**



Diajukan Oleh :

Isna Octavia Maula

30301408564

Pada tanggal 12-3-..... 2018 telah disetujui oleh :

Dosen Pembimbing



Prof.Dr.H.Gunarto.,S.H.S.E.M.Hum

210389016

HALAM PENGESAHAN SKRIPSI
TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN BALIK NAMA
SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH

Dipersiapkan Dan Disusun Oleh
Isna Octavia Maula
30301408564

Telah Dipertahankan Didepan Tim Penguji
Pada Tanggal 22 Maret 2018
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Dan Lulus

Tim penguji
Ketua,



Dr. Rakhmat Bowo Suharto, S.H., M.H.

NIDN : 06-2704-6601

Anggota,



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt. M. Hum.

NIDN : 06-0503-6205

Anggota,



Dr. Hj. Widavati, S.H., M.H.

NIDN : 06-2006-6801

Mengetahui

Dekan, Fakultas Hukum



Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt. M. Hum.

NIDN : 06-0503-6205

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Isna Octavia Maula

NIM : 30301408564

Dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul:

“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah.”

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 28 Maret 2018



Isna Octavia Maula

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Isna Octavia Maula
NIM : 30301408564
Program Studi : ILMU HUKUM
Fakultas : HUKUM
Alamat : Jl. Karanganyar Tugu RT 05 / RW 01 Kota Semarang
No. HP/Email : [081222736223](tel:081222736223) / isnaoctavia0@gmail.com

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul :

“Tinjauan Yuridis Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah.”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pengkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pengalangan Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 Maret 2018

Yang menyatakan,

Isna Octavia Maula



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

❖ MOTTO

Karena sesungguhnya setelah kesusahan ada kemudahan. Maka apabila kamu telah selesai (dari suatu urusan), kerjakanlah dengan sungguh-sungguh (urusan) yang lain dan hanya kepada Tuhanmulah hendaknya

kamu berharap

(Q.S Al-‘Asyr)

Teruslah berlari mengejar impianmu, hingga suara cemooh itu berubah menjadi tepuk tangan.

Kurang cerdas dapat diperbaiki dengan belajar, kurang cakap dapat dihilangkan dengan pengalaman, namun tidak jujur itu sulit diperbaiki.

-Bung Hatta-

Skripsi ini saya persembahkan untuk :

- Orang Tua Tercinta
- Kakak dan Adikku Tersayang
- Dan Teman-teman baikku

KATA PENGANTAR

Assalamu'Alaikum Warahmatullahi.Wabarakatuh.

Tiada untaian terindah yang paling pantas kita ucapkan, melainkan puji serta syukur yang setinggi-tingginya kehadirat Allah SWT atas segala limpahan nikmat, rezeki, rahmat serta karunianya yang tak terhingga, yang tak mampu penulis ungkapkan. Karena atas petunjuk dan bimbingan sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK DALAM JUAL BELI TANAH”**. Skripsi ini saya serahkan kepada almamater tercinta untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar sarjana dalam Jurusan Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari keterlibatan berbagai pihak yang senantiasa membantu dan membimbing Penulis dalam suka maupun duka. Akhir kata dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat yang sebesar-besarnya, Penulis mengucapkan terima kasih tak terhingga kepada seluruh pihak yang telah membantu, baik bantuan secara moril maupun materiil demi terselesaikannya skripsi ini, yakni kepada :

1. Bapak Ir. Prabowo Setiyawan,MT.,Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang beserta seluruh staf dan jajarannya;
2. Bapak Dr.H.Gunarto,S.H.,S.E.,M.Hum.selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, sekaligus pembimbing penulis.
3. Ibu Dr.Hj.Widayati,S.H.,M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang sekaligus Wali Dosen penulis yang telah membimbing dan mengarahkan selama mengikuti perkuliahan.
4. Bapak Arpangi,S.H.,M.H selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak dan Ibu dosen, serta seluruh pegawai Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah banyak memberikan dan bantuan sehingga Penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik;
6. Kedua orang tuaku tercinta, Ayahanda H. Agus Sholeh, BSc dan Ibunda Hj. Umi Dalyuni, S.Pd. dengan segala curahan kasih sayang dan motivasi serta doa yang tulus agar Penulis senantiasa menjadi manusia yang bermanfaat untuk diri sendiri, keluarga, masyarakat, Bangsa dan Negara;
7. Kakakku tercinta, Laelani Mukhafidhoh, S.H., M.Kn dan adikku tercinta M. Fadhlil Al-hafidz, beserta nenek, om, tante dan sepupu-sepupuku yang tak henti-hentinya memberikan semangat dan dorongan kepada Penulis;
8. Kepala Badan Pertanahan Nasional beserta staf dan jajarannya yang telah membantu Penulis selama proses penelitian;
9. Narendra Dewa Bagaskara yang telah memberikan semangat serta dorongan yang positif kepada penulis selama mengerjakan skripsi;
10. Riana Ayu Putri, Diera Rahma Mayangsari, Rizka Safira, dan Nur Laila Fadhila yang telah memberikan masukan positif kepada penulis.
11. Grittya, Nurfiti, Kiki, dan Listy yang telah memberikan masukan positif kepada penulis.
12. Rekan-rekan lain yang senantiasa memberikan masukan bagi Penulis dan senantiasa memberikan pendapat mengenai kasus yang sedang saya teliti ini. Terima kasih atas sarannya; dan
13. Seluruh pihak yang telah banyak membantu yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.

Namun demikian penulis menyadari sebagai manusia biasa yang tak pernah luput dari hilaf dan salah hingga karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan. Untuk itu dengan segala

kerendahan hati penulis mengharapkan saran dan kritikan yang positif dari para cerdas pandai demi kesempurnaan karya tulis ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Semoga Allah SWT senantiasa menilai amal perbuatan kita sebagai ibadah. Dan semoga semua yang telah kita kerjakan dengan niat baik mendapatkan berkah, *Amin Ya Rabbal Alamiin*.

Wassalamu Alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Semarang, Januari 2018

Penulis

ISNA OCTAVIA MAULA

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	iii
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	iv
ABSTRAK	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
BAB I PENDAHULUAN :	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
1. Manfaat Teoritis	6
2. Manfaat Praktis	6
E. Terminologi	6
F. Metode Penelitian	7
1. Metode Pendekatan	8
2. Spesifikasi Penelitian	8
3. Sumber Data	8
a. Sumber Data Primer	9
b. Sumber Data Sekunder	9
4. Lokasi Penelitian	9
5. Metode Pengumpulan Data	9
a. Pengumpulan data primer	9
b. Pengumpulan data sekunder	9
6. Metode Penyajian Data	10
7. Metode Analisis Data	10
G. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA :	
A. Pelaksanaan Balik Nama Karena Jual Beli	13
B. Syarat – Syarat Sahnya Jual Beli	22

C. Prosedur Peralihan Hak Atau Balik Nama	25
D. Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat	30

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN :

A. Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah	39
B. Hambatan Yang Timbul Dalam Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Dalam Jual Beli Tanah	60

BAB IV PENUTUP :

A. Kesimpulan	67
B. Saran	68

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-buku	70
B. Peraturan Perundang-undangan	71
C. Artikel	72
D. Internet	72

LAMPIRAN

ABSTRAK

Salah satu perbuatan hukum peralihan hak milik atas tanah ialah dengan jual beli tanah. Dalam kebiasaan praktik jual beli tanah pada saat ini diharapkan terdapat kepastian hukum yang dapat menjamin berlangsungnya kegiatan tersebut melalui balik nama sertifikat hak atas tanah. balik nama sertifikat hak atas tanah yang dilakukan dengan cara jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang.

Menurut UUPA jual beli adalah perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya yang bersifat tunai. Kemudian pada tataran teknis diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Adapun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, serta untuk mengetahui dan menjelaskan hambatan-hambatan yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis sosiologis (*legal research*), karena penelitian ini disamping menggunakan metode ilmu-ilmu sosial lainnya. Dalam penelitian ini disamping metode-metode ilmu pengetahuan yang juga melihat kenyataan dilapangan khususnya hambatan-hambatan yang timbul pada pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

Untuk memudahkan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan hak atas tanah yang menjadi obyek berpindah kepada penerimahak, maka dalam pemindahan haknya harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat aktanya dan didaftarkan di Kantor Pertanahan oleh pemegang hak milik atau oleh pemegang hak yang bersangkutan.

***Kata kunci* : balik nama, sertifikat hak milik, jual beli.**

ABSTRACT

One of the legal acts of the transfer of property rights to land is by buying and selling land. In the practice of buying and selling land at this time is expected to have legal certainty that can guarantee the ongoing activities through behind the name of the land title certificate. behind the name of the land title certificate made by way of sale and purchase is a legal act of transfer of other rights except the transfer of rights through the auction can only be registered if evidenced by a deed made by the authorized Land Deed Authority.

According to UUPA the sale and purchase is a legal act of transfer of rights for ever which is cash. Then on the technical level regulated in Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, which determines that the sale and purchase of land must be proved by a deed made by and confronted by the Land Deed Official (PPAT).

The purpose of this study is to know and analyze the implementation of the name of the certificate of property rights in the sale and purchase of land, as well as to know and explain the obstacles that arise in the implementation behind the name of the certificate of property rights in the sale and purchase of land.

This research uses sociological juridical approach (legal research), because this research besides using other method of social sciences. In this study besides the methods of science that also see the reality of the field, especially the barriers that arise on the implementation of the name of the title of certificate of ownership in the sale and purchase of land.

In order to facilitate the legal action in relation to the land title which is the object of transferring to the beneficiary, the transfer of rights must be made before the Land Acquisition Officer (PPAT) making the deed and registered in the Land Office by the holder of the property rights or by the rights holder concerned.

***Keyword* : transfer of title, the certificate of property rights, the sale and purchase.**