

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Sejak jaman dahulu tanah sudah melekat pada kehidupan manusia, dan sangat erat kaitanya dengan kebutuhan hidup yang mendasar yaitu tanah yang menjadi tempat tinggal dan tempat berpijak manusia-manusia di bumi, segala aktifitas berkembang biak dan hidup manusia. Yang intinya semua kegiatan manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah, ini menandakan bahwa manusia tidak bisa hidup bila tidak ada tanah. Tanah adalah sebuah elemen penting untuk kelangsungan hidup manusia dan secara tidak langsung mendorong keinginan manusia untuk menguasai dan berusaha untuk memiliki tanah. Tanah adalah tempat tinggal atau tempat pemukiman bagi seluruh umat manusia dan juga sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang bermata pencaharian sebagai petani yang mana menggantungkan segala kebutuhan dari hasil pertanian yang mereka tanam. Bahwasanya tanah lah sebagai tempat terakhir manusia kembali ke Rahmatullah untuk dikuburkan.

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan yang

signifikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah yang selalu mengalami kenaikan maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraan.

Persoalan tentang tanah adalah persoalan paling dasar. Tanah mempunyai nilai ekonomis yang tinggi tak jarang orang yang mempunyai tanah dikatakan sebagai orang “kaya” karena tanah yang dijual bisa bernilai tinggi bila di tempat yang strategis dan berada pada lokasi yang cocok untuk tempat mendirikan usaha seperti pertokoan, ruko, tempat makan dsb.

Pada dasarnya secara filosofi tanah sejak awal tidak diberikan kepada perorangan jadi tidak benar bila orang menjual tanah berarti menjual miliknya, yang benar dia hanya menjual jasa memelihara dan menjaga tanah selama itu dikuasainya.<sup>1</sup>

Salah satu hak kebendaan atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA adalah hak milik atas tanah yang paling kuat dan terpenuh. Terkuat menunjukkan bahwa jangka waktu hak milik tidak terbatas serta hak milik juga terdaftar dengan adanya “tanda bukti hak” sehingga memiliki kekuatan. Terpenuh maksudnya hak milik memberi wewenang kepada empunya dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Soedharyo Soimin, *Hak dan Pembebasan Tanah*, (Jakarta : Sinar Grafika 1993), hlm 82.

<sup>2</sup> Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, hal 237.

Dalam pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih maksudnya terjadi bukan karna suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena suatu peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.

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 PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat di hadapan PPAT. Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut.<sup>3</sup>

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak

---

<sup>3</sup> Wantjik Saleh, 1982, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta : Ghalia, hal. 30.

terlepaskan dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*privaatrecht*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) dalam buku ke III tentang Perikatan pada Bab Kelima memberikan konsep tentang jual beli. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata “jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar dan menerima barang. Pada unsur sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui bersama. Dengan demikian masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli diuntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban.<sup>4</sup>

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 PPAT yang berwenang. Dengan demikian berarti setiap peralihan hak milik atas tanah, yang dilakukan dalam bentuk jual beli, tukar menukar atau hibah harus dibuat dihadapan PPAT.

Akta jual beli hak atas tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu persyaratan untuk

---

<sup>4</sup> J. Andy Hartanto, 2009, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cetakan Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, hlm.46.

melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, hal ini akan berimplikasi pada kepastian hukum tentang status tanah tersebut. Dengan demikian berarti agar peralihan hak atas tanah, dan khususnya hak milik atas tanah tersebut dapat terselenggara secara benar, maka seorang PPAT yang akan membuat peralihan hak atas tanah harus memastikan kebenaran mengenai hak atas tanah ( hak milik ) tersebut, dan mengenai kecakapan dan kewenangan bertindak dari mereka yang akan mengalihkan dan menerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Balik nama sertifikat hak atas tanah sebagai akibat telah dilakukannya jual beli tanah menurut hukum adat dalam pelaksanaannya biasanya hanya dibuat surat yang isinya mengatakan bahwa penjual telah menyerahkan tanahnya dan menerima uang, tetapi tidak dibuktikan dengan adanya akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pembeli yang telah memiliki akta jual beli yang dibuat PPAT, sebagaimana yang disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan bahwa PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Oleh karena itu pembeli sudah sah menjadi pemiliknya dan dapat segera mendaftarkan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Mengingat pentingnya kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah sebagai akibat dari transaksi jual beli tanah maka oleh

UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak karena jual beli.

Penguasaan dan pemilikan tanah yang melebihi batas maksimum mengakibatkan terjadinya penelantaran tanah yang mengakibatkan tanah tersebut tidak dipergunakan, tidak diusahakan, atau tidak dimanfaatkan sesuai keadaannya atau sifat dan tujuan pemberian hak atau dasar penguasaannya. Tanah-tanah yang merupakan kelebihan dari batas maksimum yang akan diambil oleh Pemerintah dan kepada bekas pemilik tanah kelebihan dari batas maksimum diberikan ganti rugi.

Namun dalam kenyataannya dewasa ini persoalan kepemilikan tanah telah bergeser mengikuti perkembangan zaman dan teknologi sehingga proses kepemilikan tanah oleh orang yang berada jauh dari areal tanah dapat melakukan peralihan kepemilikan tanah dapat melakukan kepemilikan tanah seperti jual beli menggunakan internet dan mengabaikan prosedur jual beli tanah yang sah menurut peraturan yang berlaku sehingga banyaknya kasus yang terjadi dalam masyarakat seperti terbitnya sertifikat kepemilikan ganda terhadap satu tanah, atau jual beli tanah di atas jual beli terhadap tanah yang sama.<sup>5</sup>

Berdasarkan hukum tanah nasional, praktek perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah (jual beli), hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT. Pendaftaran jual beli yang dilakukan seorang tanpa suatu akta yang dibuat oleh PPAT maka

---

<sup>5</sup> Areini Airin Mokoagow, *Proses Balik Nama Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Undang-Undang*, Universitas Sam Ratulangi, 2017

mengakibatkan seorang tersebut tidak akan memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah menurut hukum. PPAT semakin penting perannya karena PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan pendaftaran dan pembuatan akta hak atas tanah dalam jual beli mengenai hak milik atas tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka penulis tertarik untuk mengetahui lebih lanjut mengenai pelaksanaan baliknama sertifikat hak milik atas tanah dalam jual beli tanah. Dan untuk itu penulis akan mengajukan judul skripsi “PELAKSANAAN BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH DALAM JUAL BELI TANAH DI KANTOR BADAN PETANAHAN NASIONAL UNGARAN“

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas maka permasalahan yang akan di bahas dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas jual beli tanah yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Ungaran ?
2. Kendala-kendala apa saja yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah di Kantor BPN Ungarandan solusi yang dapat diberikan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan dan alur balik nama sertifikat hak milik atas jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui kendala-kendalaapa saja yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah serta solusi yang dapat diberikan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian diharapkan dapat di pergunakan secara baik

1. Diharapkan dapat membantu penulis dalam memahami mengenai balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.
2. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberi tahu masyarakat mengenai peraturan-peraturan yang ada dalam balik nama hak milik dalam jual beli tanah.
3. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat dan masukan ilmu pengetahuan mengenai hukum pada umumnya khususnya hukum perdata lebih khusus lagi hukum balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

#### **E. Terminologi**

Terminologi berisi tentang arti kata-kata yang termuat pada judul penelitian , yaitu sebagai berikut :

1. Pelaksanaan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu berarti “proses” atau “cara”.

2. Balik Nama dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia berasal dari kata dasar “balik”.
3. Sertifikat dalam memiliki arti Tanda atau surat keterangan (pernyataan) tertulis atau tercetak dari orang yang berwenang yang dapat dipergunakan sebagai bukti kepemilikan.
4. Hak milik adalah Hak milik atau juga di sebut eigendom menurut KUHPerdato diatur dalam buku II tentang Benda, dimana hak milik ini ditujukan kepada penguasaan atas sesuatu benda.<sup>6</sup>
5. Jual Beli Tanah adalah transaksi antara penjual dan pembeli yang dilakukan oleh orang yang mempunyai tujuan yang sama.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Pendekatan Penelitian**

Pendekatan penelitian ini adalah yuridis empiris. Melalui pendekatan yuridis maka penelitian ini dilaksanakan dengan cara :

“ penelitian yuridis dilaksanakan dengan menginventarisasi, memparkan, mengintepretasikan dan mensistemasi serta meng evaluasi hukum positif yang berlaku dalam masyarakat yang keseluruhan kegiatannya diarahkan untuk upaya menemukan penyelesaian yuridis terhadap masalah hukum yang terjadi dalam masyarakat “

Untuk mendukung data yuridis, peneliti melakukan penelitian dilapangan untuk mendapatkan data empiris. Selanjutnya, metode

---

<sup>6</sup>*Pengertian Hak Milik*, <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-hak-milik-definisi-menurut.html?m=1>

penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode kualitatif.<sup>7</sup>

## 2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi dalam penelitian ini adalah penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan melakukan penggambaran kenyataan-kenyataan yang ada atau kegiatan yang dilakukan oleh obyek yang diteliti. Penelitian yang bersifat deskriptif bertujuan untuk memberikan gambaran secermat mungkin mengenai suatu keadaan gejala dari individu atau kelompok tertentu.

## 3. Jenis dan Sumber Data

Penelitian ini termasuk penelitian hukum sosiologis, dan data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder sebagai berikut :

### a. Data Primer

Yaitu data yang diperoleh dari studi lapangan berupa data-data dari narasumber yang berada pada lokasi penelitian dengan melakukan wawancara

### b. Data Sekunder

Yaitu data yang diperoleh dari studi kepustakaan yaitu teknik pengumpulan data dengan mencari dan membaca literatur dan dokumen yang berhubungan dengan menggunakan bahan-bahan hukum meliputi

#### 1.) Bahan Hukum Primer

---

<sup>7</sup>Irianto, Sulistyowati dan Shidarta, 2011, *Metode Penelitian Hukum Konstelasi dan Releksi*, Yayasan Pustak Obor Indonesia, Jakarta, hlm 139

Bahan hukum primer bersumber dari peraturan perundang-undangan :

- a. Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Peraturan Kepala BPN RI No. 1 Tahun 2010
- c. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- d. Undang-Undang Pokok Agraria
- e. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pasal 1457
- f. Peraturan Pemerintah Pasal 1 Nomor 37 tahun 1998

## 2.) Bahan Hukum Sekunder

Badan hukum sekunder bersumber dari literatur berupa buku-buku, laporan, dokumen-dokumen, hasil penelitian dan sumber lain yang memiliki relevansi dengan permasalahan penelitian yang diangkat secara tidak langsung berasal dari objek penelitian.

## 3.) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap data primer dan data sekunder terdiri dari :

1. Kamus Hukum
2. Kamus Besar Bahasa Indonesia
3. Internet

## 4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data yang digunakan penulis dalam memperoleh data adalah

a. Studi Pustaka

Mengumpulkan data-data melalui pemahaman undang-undang literatur dan karya ilmiah yang relevan dengan masalah yang diteliti.

b. Wawancara

Melakukan tanya jawab kepada beberapa narasumber terkait tentang rumusan masalah dan tujuan penelitian. Wawancara ada dua jenis yaitu wawancara langsung dan tidak langsung. Wawancara langsung ialah wawancara yang dilakukan secara tatap muka.<sup>8</sup> Wawancara dilakukan guna melengkapi sumber-sumber data.

5. Analisis Data

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Data kualitatif adalah data-data yang berupa kata-kata yang diperoleh dari hasil studi kepustakaan. Data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif berdasar pada disiplin ilmu hukum perdata untuk mencapai kejelasan dari masalah yang akan dibahas.

## **G. SISTEMATIKA PENULISAN**

---

<sup>8</sup>Abdurrahmat Fathoni. *Metodologi Penelitian dan Teknik Penulisan Skripsi*. Jakarta : Rineka Cipta. 2008

Untuk memudahkan pemahaman dalam membaca dan pencapaian tujuan ditulsnnya skripsi ini maka penulis menyusun sistematika penulisan sebagai berikut :

**BAB I :                   PENDAHULUAN**

Dalam bab pendahuluan tersebut berisi tentang : Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Terminologi, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan.

**BAB II :                   TINJAUAN PUSTAKA**

Dalam bab ini akan membahas tentang Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah meliputi : Pengertian Pendaftaran Tanah , Dasar Hukum Pendaftaran Tanah, Tujuan Pendaftaran Tanah, Pengelolaan Tanah. Perihal Tinjauan Umum Tentang Badan Pertanahan Nasional meliputi : Pengertian Badan Pertanahan Nasioal, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional, Struktur Organisasi BPN Ungaran. Perihal Pandangan Islam tentang Jual Beli Tanah

**BAB III :                   HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

Haasil penelitian dan pembahasan berisi tentang inti dari skripsi yang memuat tentang pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah dan hambatan-hambatan yang

muncul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas jual beli tanah.

#### BAB IV : PENUTUP

Dalam bab penutup ini berisi kesimpulan dari skripsi dan saran-saran. Urutan kesimpulan diorientasikan pada permasalahan dan pembahasan serta dilengkapi dengan daftar pustakadan lampiran jika diperlukan.