

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Sejak dulu tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia sehari-hari dan merupakan kebutuhan hidup manusia yang mendasar. Seperti yang kita ketahui, manusia hidup dan berkembangbiak serta melakukan aktivitas di atas tanah, sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah. Dapat dikatakan hampir semua kegiatan hidup manusia dan makhluk hidup lainnya berhubungan dengan tanah. Hal ini memberikan pengertian bahwa pentingnya tanah bagi kehidupan dimana manusia selalu berusaha untuk memiliki dan menguasai tanah. Tanah adalah tempat pemukiman dari umat manusia disamping sebagai sumber penghidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui pertanian serta pada akhirnya tanah pulalah yang dijadikan tempat persemayaman terakhir bagi seorang yang meninggal dunia.¹

Pada dasarnya setiap orang atau masyarakat Indonesia yang tinggal di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia memiliki hak atas tanah. Yang dimaksud dengan hak atas tanah disini adalah wewenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi hak masyarakat Indonesia. Dalam Pasal 16 jo Pasal 53 Undang-Undang Pokok

¹ Abdurachman, *Masalah Pencabutan Hak dan Pembebanan Atas Tanah di Indonesia*, Sari Hukum Agraria I, Bandung, 1978, hal. 11.

Agraria (yang selanjutnya disebut UUPA), telah dijelaskan tentang macam-macam hak atas tanah, antara lain:

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 lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53.

Berbagai upaya dilakukan oleh manusia untuk dapat menguasai tanah dan tentunya mempertahankan juga dari pihak lain, karena itu penguasaan tanah harus dilandasi oleh salah satunya yaitu hak kebendaan atas tanah. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, hak milik atas tanah adalah hak 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.²

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

Hak milik atas tanah merupakan hak yang paling kuat kedudukan hukumnya, namun hak milik atas tanah dapat dipindah tangankan atau dialihkan kekuasaanya kepada pihak lain. Pemindahan yang dimaksud adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar hak atas tanah berpindah dari yang mengalihkan kepada yang menerima pengalihan. Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik dapat beralih dan dialihkan. “Beralih” maksudnya terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum (kesengajaan) melainkan karena peristiwa hukum (bukan kesengajaan), misalnya diwariskan. Sedangkan “dialihkan” menunjukkan adanya kesengajaan sehingga terdapat suatu perbuatan hukum terhadap hak milik tersebut.³

Salah satu cara yang paling lazim digunakan untuk mendapatkan hak milik atas tanah adalah dengan melakukan transaksi jual beli. Transaksi jual beli adalah salah satu cara untuk memperoleh dan memiliki hak milik secara penuh atas tanah. Sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pertanahan, maka jual beli (peralihan hak) yang menyangkut tanah harus terlebih dahulu dilakukan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), namun setelah proses jual beli ini selesai, tanah yang telah dibayar lunas oleh pembeli tidaklah secara langsung menjadi sepenuhnya milik pembeli, sang pembeli tanah haruslah melakukan beberapa langkah atau tindakan untuk mendapatkan hak sepenuhnya atas tanah yang baru dibelinya, yaitu dengan proses yang disebut dengan Balik Nama.

³ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta, 1982, hal.30

Balik nama adalah proses merubah status kepemilikan dari penjual sebagai pemilik tanah sebelumnya kepada pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.⁴ Dalam proses balik nama ini tentunya ada beberapa prosedur hukum sebagaimana telah disyaratkan oleh Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa tanah yang telah melalui proses jual beli harus disertakan akta PPAT. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT, yang berfungsi sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (dalam hal ini yaitu jual beli). Dengan adanya Akta yang dibuat oleh PPAT, maka selanjutnya akan dilakukan proses balik nama. Pelaksanaan proses balik nama ini dapat dilakukan di kantor PPAT ataupun di Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Apabila proses tersebut selesai maka, Sertipikat tanah yang dibeli tersebut akan menjadi sepenuhnya milik pemilik baru dari tanah tersebut yaitu nama pembeli, karena pada sertipikat tersebut tertera nama dari pemilik sertipikat, yaitu nama sang pembeli.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **“Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah”**.

⁴ <https://lagowari.wordpress.com/2011/01/03/pengertian-tentang-balik-nama-dalam-kaitannya-dengan-akta-jual-beli-tanah>, diakses pada 28 februari, 20.35 WIB

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang dan pengambilan judul penelitian, maka penulis dapat merumuskan permasalahan penelitian untuk menghindari meluasnya permasalahan yang akan dibahas serta untuk memperkecil akan terjadinya kekeliruan, maka penulis membatasi ruang lingkup permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah?
2. Hambatan-hambatan apa yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah dan bagaimanakah solusinya?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan penelitian yang hendak dicapai penulis adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.
2. Untuk mengetahui hambatan–hambatan apa saja yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah serta mencari solusi dari hambatan yang timbul.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan ilmu pengetahuan serta pemikiran yang bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum pada umumnya, khususnya hukum perdata. lebih khusus lagi hukum dalam pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.

2. Kegunaan Praktis

- a. Bagi Mahasiswa

Dengan dilakukan penelitian ini diharapkan hasil dari penelitian dapat digunakan sebagai bahan ajar dan menambah pengetahuan dibidang Hukum Perdata serta memberikan informasi khususnya mengenai Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik Atas Tanah.

- b. Bagi Masyarakat

Diharapkan hasil dari penelitian dapat memberikan gambaran serta penjelasan kepada masyarakat luas mengenai tata cara pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.

E. Tinjauan Pustaka

1. Pengertian jual beli tanah

Jual beli yang dimaksudkan disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual-belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya.⁵

Tujuannya memang agar pembeli hak atas tanah tersebut dapat menggunakan serta menguasai secara sepenuhnya, sehingga tidak akan ada sengketa yang timbul dikemudian hari.

2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa Peraturan Perundang-undangan, Antara lain:

a. Pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 4 Tahun 1996

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

b. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik

⁵ Dr. Urip Santoso, S.H., M.H., *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal 358

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁶

3. Pengertian jual beli dalam pandangan Islam

Jual beli Adalah proses pemindahan hak milik/barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Menurut etimologi, jual beli adalah pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Kata lain dari jual beli adalah *al-ba'i*, *asy-syira'*, *al-mubadah*, dan *at-tijarah*.

Jual beli Tanah adalah proses pemindahan hak milik atas tanah kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai alat tukarnya. Hukum jual beli tanah adalah diperbolehkan oleh Islam atau halal. Dalam Islam tentu saja sesuatu yang diperbolehkan atau halal jelas ada batasan-batasannya dan dapat menjadi haram jika tidak dilaksanakan sesuai aturan dan keadilan satu sama lain. Adapun yang menjadi kaidah yang menjadi batasan dalam halalnya jual beli tanah dalam pandangan Islam, diantaranya:

- a. Jelas Batasnya
- b. Tidak Menjual Tanah yang tidak Jelas Kepemilikannya
- c. Bukan Tanah Sengketa
- d. Bukan Tanah Wakaf
- e. Tanah yang Berasal dari Proses Riba atau Proses Haram.

⁶ *Ibid*, hal 325

F. Metode Penelitian

Pemilihan metodologi penelitian harus didasarkan pada ilmu pengetahuan induknya, sehingga walaupun tidak ada perbedaan yang mendasar Antara satu jenis metodologi dengan jenis metodologi lainnya, karena ilmu pengetahuan masing-masing memiliki karakteristik identitas tersendiri, maka pemilihan metodologi yang tepat akan sangat membantu untuk mendapatkan jawaban atas segala persoalannya. Oleh karena itu metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitasnya, karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu pengetahuan lainnya.⁷

Adapun metode yang akan digunakan penulis dalam penyusunan penelitian ini:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan *yuridis sosiologis*, karena penelitian ini disamping menggunakan metode pendekatan ilmu hukum juga menggunakan ilmu-ilmu sosial yang lainnya.⁸ Dalam penelitian ini disamping menggunakan metode-metode ilmu pengetahuan juga melihat kenyataan di lapangan khususnya. Penulis akan melakukan pengumpulan data dan informasi melalui studi lapangan dengan

⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta : Rajawali, 2003, hal 3

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia, 1995, hal 34

mendatangi kantor notaris atau PPAT serta mendatangi kantor BPN setempat.

Penulis memilih pendekatan yuridis sosiologis karena penelitian ini memerlukan data yang ada dilapangan berdasarkan pengalaman nyata yang akan dipergunakan untuk menganalisa data serta membuat kesimpulan atas permasalahan yang diteliti.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisa, maksudnya adalah analisis data dilakukan dengan menjabarkan secara rinci kenyataan atau keadaan atas suatu objek guna memberikan gambaran lebih jelas terhadap permasalahan yang diteliti sehingga memudahkan penulis untuk menarik kesimpulan.

Didalam penelitian ini akan di deskripsikan bagaimana pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah serta hambatan–hambatan apa saja yang timbul dalam proses balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.

3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

a. Data Primer

Data primer merupakan data yang langsung memberikan data kepada pengumpul data.⁹ Dengan demikian data primer

⁹ Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis*, Alfabet, Bandung, 2008, hal 193

dapat diperoleh dari sumber pertama baik dari individu atau perorangan seperti hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti. Data primer dalam penelitian ini diperoleh melalui wawancara dengan Ibu Yudaning Tyassari, S.H., M.Kn. selaku Notaris atau PPAT yang berkantor di Jl. Raya Utama Timur No. 46 Weleri-Kendal dan wawancara dengan perwakilan dari BPN Kabupaten Kendal.

b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan sumber data yang tidak langsung memberikan data kepada pengumpul data misal dari orang lain atau dokumen.¹⁰

1) Bahan Hukum Primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti :

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Pokok Agraria.

2) Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang bersumber dari literatur-literatur, makalah, serta tulisan ilmiah dengan cara membaca, mempelajari dan menganalisis berbagai data sekunder yang berkaitan dengan obyek penelitian.

¹⁰ *Ibid*

- 3) Bahan Hukum Tersier, Bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, terdiri dari :
- a) Kamus hukum;
 - b) Kamus besar Bahasa Indonesia;
 - c) Ensiklopedia dan media online.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Studi Lapangan

Teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer yaitu dengan mengadakan wawancara. Wawancara merupakan cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan.¹¹ Sehingga, dengan diadakannya wawancara tersebut, penulis akan mendapatkan data yang berkaitan dengan permasalahan yang dikaji.

Dalam penelitian ini, penulis akan melakukan wawancara dengan Ibu Yudaning Tyassari, S.H.,M.Kn. selaku Notaris atau PPAT dan Bapak Mahyudi perwakilan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Kendal guna mendapatkan data yang sesuai dengan permasalahan dalam penelitian.

¹¹ Burhan Ashofa, *Metode Penelitian*, PT Rineka Cipta, Jakarta, 2001, hal. 95

b. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan adalah teknik pengumpulan data dengan cara mencari dan membaca literature dan dokumen yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti dari perpustakaan.¹²

5. Analisis Data

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode analisis data secara kualitatif, dimana data yang diperoleh nantinya tidak berbentuk angka tetapi berupa kata-kata. Data yang diperoleh tersebut nantinya akan disusun secara sistematis dan dianalisis berdasarkan studi kepustakaan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pelaksanaan balik nama sertipikat hak milik dalam jual beli tanah.

6. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kantor Notaris atau PPAT Ibu Yudaning Tyassari, S.H., M.Kn. yang beralamatkan di Jl. Raya Utama Timur No. 46 Weleri-Kendal dan Kantor BPN Kabupaten Kendal di Jl. Soekarno-Hata No. 333, Langenharjo, Kendal.

G. Sistematika Penulisan

Untuk memperjelas penulisan skripsi ini yang berjudul “**Pelaksanaan Balik Nama Sertipikat Hak Milik dalam Jual Beli Tanah**” maka sistematika penulisan skripsi yang dimaksud terdiri dari 4 Bab adalah sebagai berikut:

¹² M. Ali, *Penelitian Kependidikan Produser dan Strategi*, Sinar Pagi, Jakarta, 1985, hal.

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam Bab ini penulis menguraikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika penelitian.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam Bab ini diuraikan mengenai tinjauan umum tentang jual beli, yang didalamnya mencakup pengertian jual beli tanah, syarat sahnya jual beli tanah, asas-asas dalam jual beli tanah, serta akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah. Menjelaskan pengertian notaris atau PPAT, tugas notaris atau PPAT, wewenang notaris atau PPAT dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, kemudian Tinjauan mengenai jual beli menurut pandangan Islam, yang di dalamnya menyangkut pengertian jual beli tanah dalam hukum Islam.

BAB III : PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam Bab ini berisi tentang pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah, yaitu mengenai pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah, kemudian kendala atau hambatan yang timbul dalam pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik dalam jual beli tanah.

BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN

Bab ini merupakan akhir dari penulisan hukum, yang berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan pembahasan yang telah dilakukan serta solusi dari penulis terhadap masalah-masalah yang timbul.