

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DI BAWAH TANGAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

Oleh:

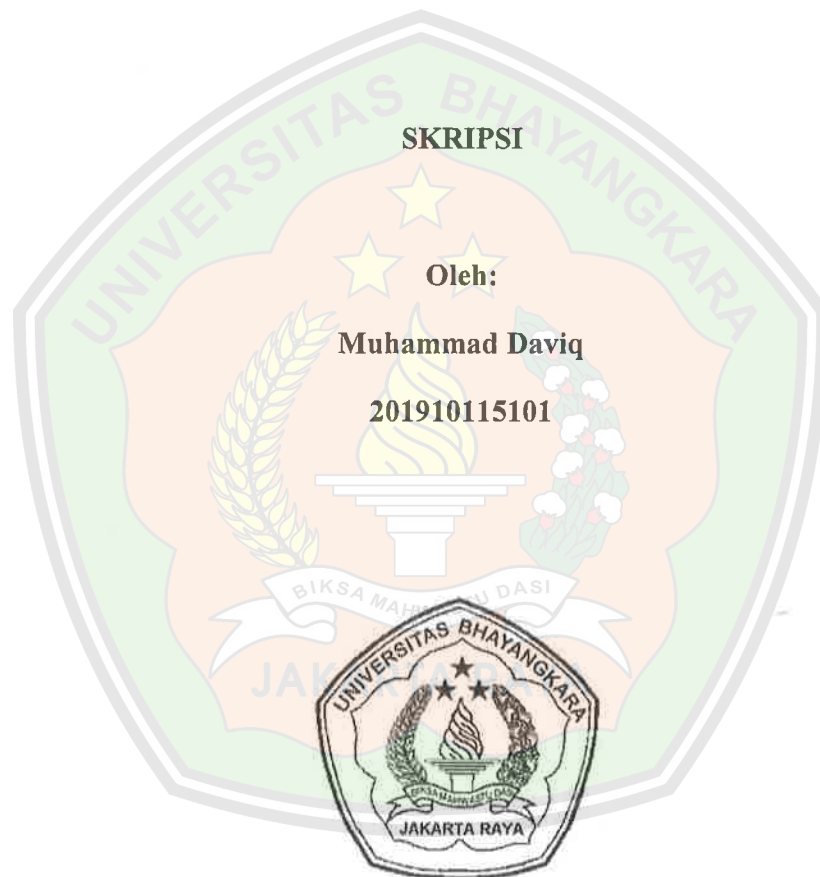
Muhammad Daviq

201910115101



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH
DI BAWAH TANGAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**



SKRIPSI

Oleh:

Muhammad Daviq

201910115101

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah
Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Peralihan
Hak Atas Tanah

Nama Mahasiswa : Muhammad Daviq

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115101

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Bekasi, 20 Oktober 2023

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Esther Masri, S.H., M.Kn.
NIDN: 0312017904


Heru Siswanto, S.H., M.Kn.
NIDN: 0302058801

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah
Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Peralihan
Hak Atas Tanah

Nama Mahasiswa : Muhammad Daviq

Nomor Pokok Mahasiswa : 201910115101

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/ Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 16 November 2023

Bekasi, 22 November 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Dr. Edi Saputra Hasibuan, S.Kom, S.H., M.H.

NIDN. 0313046804

Penguji I : Dr. Elfirda Ade Putri, S.H., M.H.

NIDN. 0306018804

Penguji II : Esther Masri, S.H., M.Kn.

NIDN. 0312017904

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum


Diana Fitriana, S.H., M.H.
NIDN. 0424039003

Dekan

Fakultas Hukum


Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H.
NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini

Nama : Muhammad Daviq

NPM : 201910115101

TTL : Demak, 05 Januari 2001

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bekasi, 22 November 2023

Yang membuat Pernyataan



Muhammad Daviq
201910115101

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Muhammad Daviq
NPM : 201910115101
TTL : Demak, 05 Januari 2001
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Guna pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya hak bebas royalti non-eksklusif (*Non Exclusive Royalty-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul: **“TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN SEBAGAI DASAR PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**, beserta perangkat yang ada (bila diperlukan), dengan hak bebas *royalty non-eksklusif* ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya, selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 22 November 2023
Yang membuat Pernyataan


Muhammad Daviq

ABSTRAK

Muhammad Daviq, 201910115101. Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah.

Kasus sengketa yang sering terjadi di dalam masyarakat di Indonesia adalah kasus mengenai sengketa pertanahan. Tidak dipungkiri memang tanah merupakan salah satu harta ataupun aset seseorang yang menjanjikan nilainya. Salah satu celah sengketa tanah adalah saat terjadinya peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli dengan menggunakan akta dibawah tangan yang hanya diketahui oleh kedua belah pihak saja tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif adalah metode penelitian yang mencari bagaimana dan dimana suatu permasalahan hukum tersebut diatur oleh hukum yang dilakukan melalui penelitian fakta-fakta hukum, peraturan hukum yang relevan bahkan juga melihat kasus-kasus yang relevan yang pernah terjadi sebelumnya. Adapun metode analisis dalam penelitian ini adalah dengan mencari serta menyusun data yang diperoleh dari sumber bahan hukum yang selanjutnya akan diteliti dan disusun sesuai dengan tiap bahasan dalam masalah penelitian. Berdasarkan penelitian terkait cara dan syarat dalam melakukan jual beli tanah serta mendaftarkannya ke kantor Badan Pertanahan Nasional setempat sebenarnya telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang jadi penyebab masih banyaknya masyarakat melakukan jual beli tanah dengan menggunakan akta jual beli dibawah tangan adalah karena memang masih banyak masyarakat di daerah yang belum mengetahui aturan tersebut dan mereka melakukan jual beli tanah tersebut cukup sesuai dengan ajaran kebiasaan atau adat yang mereka ketahui.

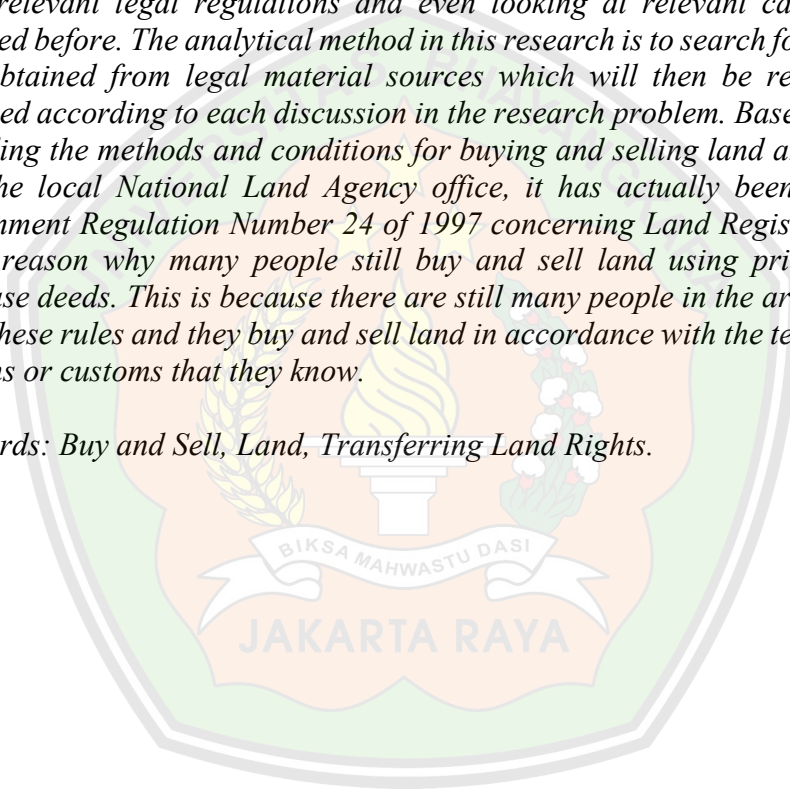
Kata Kunci: Jual Beli, Tanah, Peralihan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

Muhammad Daviq 201910115101. *Juridical Review of Buying and Selling Land Rights Under Hand as a Basis for Transferring Land Rights.*

Dispute cases that often occur in Indonesian society are cases regarding land disputes. It cannot be denied that land is one of a person's possessions or assets that promises value. One of the loopholes in land disputes is when land rights are transferred by buying and selling using a private deed that is known only to both parties without involving authorized officials. The method used in this research is normative juridical, which is a research method that looks for how and where a legal problem is regulated by law which is carried out through research on legal facts, relevant legal regulations and even looking at relevant cases that have occurred before. The analytical method in this research is to search for and compile data obtained from legal material sources which will then be researched and compiled according to each discussion in the research problem. Based on research regarding the methods and conditions for buying and selling land and registering it at the local National Land Agency office, it has actually been regulated in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, which is the reason why many people still buy and sell land using private sale and purchase deeds. This is because there are still many people in the area who do not know these rules and they buy and sell land in accordance with the teachings of the customs or customs that they know.

Keywords: Buy and Sell, Land, Transferring Land Rights.



KATA PENGANTAR

Puji Syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT yang telah memberikan limpahan berkat, rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Tinjauan Yuridis Jual Beli Hak Atas Tanah Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah”**.

Skripsi ini merupakan rangkaian tugas akhir yang dijalankan penulis dalam memenuhi syarat Strata Satu (S1) di Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan pernah selesai tanpa adanya dari banyak pihak kepada penulis. Ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada:

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Prof. Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Dr. Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
4. Bapak Rahmat Saputra, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
5. Bapak Jantarda Mauli Hutagalung, S.H., S.Pd., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
6. Ibu Diana Fitriana, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi S1 Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya
7. Ibu Esther Masri, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing I yang dengan sangat sabar memberikan arahan, motivasi, dan bimbingan kepada penulis dari awal mengajukan judul hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
8. Bapak Heru Siswanto, S.H., M.Kn. selaku Dosen Pembimbing II yang dengan sangat sabar memberikan arahan, motivasi, dan bimbingan penulis dari awal mengajukan judul hingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

9. Ibu Anggreany Haryani Putri, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah banyak memberikan pengarahan selama proses perkuliahan dan juga telah memberikan saran yang membangun untuk penulisan skripsi ini.
10. Ibu Fransiska Novita Eleanora, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing Lapangan yang sudah membimbing penulis untuk Kuliah Kerja Nyata dan juga memberikan pengarahan serta motivasi kepada penulis.
11. Bapak/Ibu Dosen dan Staff Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya kampus II Bekasi, yang banyak membantu memberikan arahan, bimbingan, informasi, dan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
12. Kedua Orang Tua penulis Abah H. Muslim dan Ibu Nur Azizah yang tiada henti memberikan doa disetiap harinya, dukungan moril serta materi selama hidup penulis sehingga dapat menempuh pendidikan sampai tahap ini. Ucapan terimakasih saja takkan pernah cukup untuk membalas kebaikan orang tua, karena itu terimalah persembahan bakti dan cinta ku untuk kalian bapak ibuku.
13. Kakak dan Adik Kandung penulis Miftahul Huda, S.H, dan Muhammad Nasrullah, yang selalu memberikan dukungan, semangat, doa untuk proses ini.
14. Kakek dan Nenek penulis H. Zainuddin, Hj. Sofiyati dan Alm Hj. Sukini atas doa serta dukungannya selama hidup penulis.
15. Saudara dekat penulis dari garis Ibu maupun garis Abah, yang juga telah memberikan doa serta dukungan kepada penulis.
16. Kepada Bapak Notaris Khanief, S.H.,M.Kn, teman-teman kerja maupun rekan-rekan kantor Notaris Khanief, S.H.,M.Kn, yang membantu penulis dan memberi semangat dalam penulisan skripsi ini.
17. Teman seperjuangan Angkatan 2019 Fakultas Hukum Bhayangkara Jakarta Raya khususnya di kelas B yang selalu kompak dalam kebersamaan dan memberikan semangat.
18. Rekan-Rekan seperjuangan dalam program Kuliah Kerja Nyata yang luar biasa supportnya dalam kegiatan tersebut sehingga hasil yang membanggakan dan juga sekaligus memenuhi salah satu persyaratan dalam penulisan skripsi ini.
19. Dewan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

20. Terima kasih penulis ucapkan kepada semua pihak, baik yang terlihat maupun yang tidak terlihat, yang telah membantu, memberikan dukungan, meluangkan pikiran, semangat, dan doanya, memberi saran, dan kritik serta bantuannya kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, maka dari itu penulis meminta kepada setiap individu yang membaca skripsi ini untuk memberikan kritik dan saran yang positif serta sumbangan pemikiran untuk menyempurnakan skripsi ini.

Bekasi, 22 November 2023



Muhammad Daviq

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS	v
<i>ABSTRACT</i>	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI.....	xi
DAFTAR SINGKATAN	xiii
LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2. Rumusan Masalah.....	4
1.3. Tujuan Penelitian	4
1.4 Kegunaan Penelitian	4
1.5. Kerangka Konseptual.....	5
1.6. Kerangka Teoritis.....	6
1.7. Kerangka Pemikiran.....	8
1.8. Penelitian Terdahulu	9
1.9. Metode Penelitian	10
1. Pendekatan Penelitian	11
2. Jenis dan Sumber Bahan Hukum	12
3. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum	13
4. Metode Analisis Dan Pengolahan Bahan Hukum.....	13
1.10 Sistematika Penulisan	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	15
1. Pengertian Perjanjian	15
2. Macam-Macam Perjanjian	16

3.	Unsur-Unsur Perjanjian	19
4.	Asas-Asas Jual Beli.....	19
5.	Pengertian Perjanjian Jual Beli	21
2.2	Tinjauan Umum Tentang Pertanahan	21
1.	Pengertian Tanah	21
2.	Hak Atas Tanah.....	22
3.	Pengertian Pendaftaran Tanah	23
4.	Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	25
2.3	Tinjauan Umum Tentang Akta	25
2.4	Tinjauan Umum Pejabat Publik Pembuat Akta Tanah	27
1.	Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	27
2.	Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah	28
3.	Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	28
4.	Fungsi Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah	29
	BAB III OBJEK PENELITIAN.....	30
	BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN.....	44
4.1	Analisis Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Menggunakan Akta Di Bawah Tangan	44
4.2	Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah	64
	BAB V PENUTUP.....	71
A.	Simpulan	71
B.	Saran	72
	DAFTAR PUSTAKA	74
	RIWAYAT HIDUP PENULIS	80

DAFTAR SINGKATAN

Lambang / Singkatan	Arti dan Keterangan
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PN	Pengadilan Negeri
BW	Burgerlijk Wetboek
UUD 1945	Undang-Undang Dasar 1945
UU	Undang-Undang
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria
PP	Peraturan Pemerintah
Perma	Peraturan Mahkamah Agung
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah

LEMBAR MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Karena pertolongan Allah. Dia menolong siapa yang dikehendakiNya. Dan Dialah Maha Perkasa lagi Penyayang. (Q.S. Ar-Ruum : 5.

(Q.S. Ar-Ruum : 5)

MOTTO:

Sebaik baik manusia adalah yang bermanfaat untuk orang lain.

-HR. Ahmad-

PERSEMBAHAN:

Dengan mengucap rasa syukur atas nikmat yang Allah SWT berikan, kupersembahkan skripsi ini untuk keluarga tercinta Abah H. Muslim, Ibu Nur Azizah, serta Kakak dan Adik Penulis Miftahul Huda, S.H, dan Muhammad Nasrulloh, yang telah memberikan doa dan dukungannya baik moril maupun materil selama hidup penulis. Penulis berharap persembahan ini dapat menjadi warna kebahagiaan dalam keluarga penulis.