

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK  
DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT YANG BERWENANG**

**SKRIPSI**



**OLEH  
DIKY ZEHRU ZAIN  
NIM: 1842100013**

**UNIVERSITAS NURUL JADID  
PAITON PROBOLINGGO  
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA  
PROGRAM STUDI HUKUM**

**2022**

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PRAKTEK JUAL BELI TANAH YANG TIDAK  
DILAKUKAN DI HADAPAN PEJABAT YANG BERWENANG**

**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA UNIVERSITAS NURULJADID PAITON PROBOLINGGO UNTUK  
MENYELESAIKAN SALAH SATU PERSYARATAN DALAM  
MENYELESAIKAN PROGRAM SARJANA HUKUM**

**OLEH :**

**DIKY ZEHRU ZAIN**

**NIM: 1842100013**

**UNIVERSITAS NURUL JADID  
PAITON PROBOLINGGO  
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA  
PROGRAM STUDI HUKUM**

**2022**

## **NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING**

Hal: Persetujuan Ujian Skripsi

Kepada Yth:

**Bapak Dekan Fakultas Sosial Dan  
Humaniora Universitas Nurul Jadid**  
Di -

Tempat

***Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuhu***

Setelah dikoreksi dan diadakan perbaikan dan penyempurnaan seperlunya,  
maka kami berpendapat bahwa skripsi:

Nama : Diky Zehru Zain

Nim 1842100013

Prodi : Hukum

Judul : Analisis Yuridis Terhadap Praktek Jual Beli Tanah  
Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Yang  
Berwenang.

Telah memenuhi syarat untuk diajukan dalam sidang Skripsi Fakultas Sosial dan  
Humaniora Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo.

Atas perhatian dan kerjasamanya, kami sampaikan terima kasih.

***Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuhu***

Paiton, 27 Juli 2022

Pembimbing I

Pembimbing II

**Faridy, SH, M.H**

**Fatimah Al Zahra, SH, M.Kn.**

## PENGESAHAN TIM PENGUJI

Skripsi oleh **Diky Zehru Zain** dengan judul “**Tinjaun Yuridis Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Yang Berwenang ( suatu tinjaun terhadap jual beli tanah dalam konsep hukum positif)**” ini telah dipertahankan didepan Tim Penguji skripsi Fakultas Sosial dan Humaniora, Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo:

Hari :

Tanggal :

Mengesahkan:  
Fakultas Sosial dan Humaniora  
Universitas Nurul Jadid Dekan,

**Dr. Tirmidi, M.Pd.**

### **TIM PENGUJI:**

1. **KETUA** : ( \_\_\_\_\_ )
2. **SEKERTARIS** : ( \_\_\_\_\_ )
3. **PENGUJI** : ( \_\_\_\_\_ )

### **PERNYATAAN KEASLIAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **DIKY ZEHRU ZAIN**

Tempat Tanggal Lahir : Probolinggo, 17 Februari 2001

NIM 1842100013

Fakultas : Sosial dan Humaniora

Jurusan : Hukum

Jenjang : Strata Satu (S1)

Alamat Lengkap : Dsn. Krajan, RT. 01, RW. 01, Desa Betek Taman  
Kecamatan Gading, Kabupaten Probolinggo.

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa:

1. Naskah skripsi ini secara keseluruhan merupakan hasil penelitian saya, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya dan sepanjang pengetahuan saya. Penelitian tentang **Analisis Yuridis Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Yang Berwenang**. Sebagaimana judul skripsi ini belum pernah dilakukandan ataupun ada kemungkinan hanya sebatas akan tetapi berbeda masalahnya.
2. Naskah skripsi ini menurut saya sangat penting untuk dilakukan penelitian, mengingat belum adanya kejelasan yang secara tegas dijadikan dasar dalam menyikapi masalah tersebut.
3. Apabila dikemudian hari ternyata skripsi saya plagiat (menjiplak/tidak asli), maka saya siap menerima sanksi yang sudah disepakati oleh pihak tersebut.
4. Pernyataan ini saya tulis dengan sebenarnya tanpa paksaan dari pihak manapun. Demikian pernyataan ini agar dimaklumi oleh semua pihak.

Paiton, 27 Juli 2022

Yang Membuat Pernyataan.

**DIKY ZEHRU ZAIN**

## **MOTTO**

“Tidak ada kesuksesan tanpa kerja keras. Tidak ada keberhasilan tanpa kebersamaan.

Tidak ada kemudahan tanpa doa.”

- Ridwan Kamil -



**PERSEMBAHAN**

KEPADA

**Pondok Pesantren Nurul Jadid Paiton Probolinggo**

**Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo**

**Almamater Prodi Hukum Fakultas Sosial & Humaniora Seiring Rasa Syukur**

**Kehadirat Allah SWT**

**Skripsi ini Kupersembahkan Untuk :**

**Bapak. Bahir**

**Ibu. Sukar Sini**

**Putri Nikmah Aulia**

**Agus Sugiharto**

**Aliya Zahra Rafifah Sugiharto**

**Muhammad Zaki Ghufron Aminullah Sugiharto**





## **ABSTRAK**

Diky Zehru Zain, 2022. **Analisis Yuridis Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Yang Berwenang**. Skripsi, Prodi Hukum, Fakultas Sosial Humaniora, Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo, Pembimbing : (I) Faridy, SH, M.H (II) Fatimah Al Zahra, SH, M.Kn.

**Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perjanjian Pengikat Jual Beli**

Praktek jual beli tanah di masyarakat masih menggunakan perjanjian di bawah tangan atau secara lisan hal ini terjadi karena faktor budaya, ekonomi dan ketidaktahuan proses jual beli sesuai peraturan, hal ini berdampak pada sahnya jual beli tersebut mengingat jual beli tanah seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk : (1) Fenomena praktek jual beli tanah di masyarakat yang tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). (2) Untuk mengetahui ketentuan hukum terhadap perjanjian jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT.. Jenis penelitian skripsi ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, Penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan.

Hasil penelitian : Bahwa dalam pelaksanaannya perjanjian jual beli tanah bukan lagi menggunakan hukum adat dalam prakteknya masyarakat masih melakukan perjanjian jual beli di bawah tangan atau lisan, hal ini beresiko mengenai sahnya perjanjian tersebut, sejak berlakunya Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 merubah ketentuan bahwa perjanjian harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta dan sesuai syarat jual beli yaitu formil dan materil, perjanjian jual tanah adalah perjanjian formil yang mengharuskan perjanjian tersebut dibuat dalam bentuk tertentu dan di ancam pembatalan jika melanggar ketentuan tersebut.



## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Bersyukur kepada Allah Yang Maha Segalanya, yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah-Nya kepada peneliti dan solawat serta salam tak lupa selalu mengalir kepada nabi seluruh alam, Berkat Ridho dari kedua-Nya, akhirnya penulis berhasil menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pjabat Yang Berwenang”** penelitisusun untuk memenuhi persyaratan mendapatkan gelar S1 pada Fakultas Sosial & Humaniora Universitas Nurul JadidPaiton Probolinggo.

Meskipun skripsi ini selesai, penulis menyadari kekurangan serta kelemahan dalam skripsi ini. Oleh karena itu, penulis selalu berharap adanya pembenahan melalui kritik dan saran. Selain itu, penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan dari berbagai pihak. Maka dari itu, dengan segala kerendahan hati, penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Allah Swt karena atas rahmatnya dan nikmatnya bisa menyelesaikan skripsi ini. Terimakasih juga kepada:

1. Sosok pertama kali yang akan saya sebut untuk berterimakasih adalah sosok ayah saya yaitu bapak Bahir yang telah menjadi sosok figure yang aku kagumi, karena berkat usahanya yang mengantarkan saya dalam menyelesaikan skripsi ini dan sosok ibu yang selalu jadi penyemangatku. Serta semua keluargaku yang tidak aku sebutkan satu-persatu dan kekasihku yang aku cintai saya ucapkan banyak terimakasih.
2. KH. Moh. Zuhri Zaini, BA. Selaku Pengasuh Pondok Pesantren Nurul Jadid yang telah menjadi orangtua kedua bagi kami mengajarkan kami arti pentingnya akhlak mulia.
3. KH. Abd. Hamid Wahid, M. Ag. Selaku Rektor Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo, yang memberikan peluang kepada peneliti untuk menempuh studi di perguruan tinggi ini;
4. Bapak Dr. Tirmidi. M.PD Selaku Dekan Fakultas Sosial & Humaniora Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo;
5. Bapak Mushafi Miftah, S.HI., M.H. Selaku Ketua Jurusan Hukum Fakultas Sosial & Humaniora Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo
6. Bapak Faridy, SH, M.H Selaku dosen pembimbing pertama yang telah membantu mengoreksi penulisan skripsi ini dengan baik dan kebijaksanaan.

7. Ibu Fatimah Al Zahra, SH, M.Kn. Selaku dosen pembimbing kedua yang telah membantu mengoreksi penulisan skripsi ini dengan baik dan kebijaksanaan.
8. Segenap Bapak dan Ibu Dosen Universitas Nurul Jadid khususnya Fakultas Sosial & Humaniora Prodi Hukum dan para guru-guru yang pernah mengajarkan peneliti tentang ilmu pengetahuan dan yang telah memberikan segenap ilmunya dengan tulus sebagai jalan menuju Ridho-Nya;
9. Pimpinan staf TU Fakultas Sosial & Humaniora khususnya Prodi Hukum beserta jajarannya yang telah bersedia membantu pengurusan administrasi dan segala yang berhubungan dengan skripsi ini;
10. Terima Kasih untuk seluruh keluargaku atas segala pengorbanan, kasih sayang dan dukungan serta doa tiada henti sehingga akhirnya bisa menyelesaikan skripsi ini;
11. Terima kasih banyak buat RA. Faizah Nur Arifah udah menemani dan membantu dalam pembuatan skripsi ini sampai selesai.
12. Teman-teman se-almamater Universitas Nurul Jadid angkatan 2018 khususnya Fakultas Sosial & Humaniora Prodi Hukum yang telah berjuang bersama demi terlaksananya kewajiban kita sebagai anak dan pelajar di almamater tercinta ini;
13. Sahabat-sahabat sakompolan, terimakasih kalian telah membuat saya Bahagia selama ini.

Dan semua pihak yang telah ikut berpartisipasi demi terselesainya penulisan skripsi ini, yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu. Semoga Allah memberi balasan yang sangat luar biasa.

Akhirnya penulis berharap dan mudah-mudahan skripsi ini bermanfaat. Semoga Allah SWT meridhoi dan mencatat setiap aktifitas sebagai amal ibadah. Aamiin.

Paiton, 27 Juli 2022

Penulis

**DIKY ZEHRU ZAIN**

## DAFTAR ISI

<b>JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>NOTA PERSETUJUAN PEMBIMBING.....</b>	<b>ii</b>
<b>PENGESAHAN TIM PENGUJI .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERNYATAAN KEASLIAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>v</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vii</b>
<b>KATA PENGANTAR .....</b>	<b>viii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>x</b>
<b>BAB 1: PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	11
C. Tujuan Penelitian .....	11
D. Manfaat Penelitian.....	11
E. Definisi Konsep.....	12
F. Penelitian Terdahulu .....	16
<b>BAB II: KAJIAN PUSTAKA.....</b>	<b>19</b>
A. Konsep 1 .....	19
1. Perjanjian jual beli tanah menurut KUHPdata.....	19
2. Asas-asas hukum perjanjian.....	20
3. Perjanjian pengikat jual beli .....	24
4. Perjanjian jual beli tanah menurut UUPA .....	27
B. Konsep 2 .....	32
1. Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) .....	32
2. Notaris .....	33
<b>BAB III: METODE PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>

A. Jenis Penelitian .....	36
B. Tahap-tahap Penelitian .....	37
C. Bahan Hukum .....	38
D. Teknik Pengumpulan Data .....	39
E. Analisi Data .....	40
<b>BAB IV: HASIL PENELITIAN .....</b>	<b>41</b>
A. Fenomena Praktek Jual Beli Tanah Di Masyarakat .....	41
B. Analisis Hukum Terhadap Praktek Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	44
<b>BAB V: PENUTUP.....</b>	<b>56</b>
A. Kesimpulan.....	56
B. Saran.....	57
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>59</b>

