

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PARA PIHAK YANG MELAKUKAN
JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN**

(Kajian Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

SKRIPSI



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA

UNIVERSITAS NURUL JADID

PAITON PROBOLINGGO

2023

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PARA PIHAK YANG MELAKUKAN
JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN**

(Kajian Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Menyelesaikan Program Sarjana Hukum (SH)
Pada Program Sarjana Fakultas Sosial Dan Humaniora

Universitas Nurul Jadid

Disusun oleh:

M. NUZULUL QUR'ANI

NIM: 1942100036

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA

UNIVERSITAS NURUL JADID

PAITON PROBOLINGGO

2023

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : AKIBAT HUKUM TERHADAP PARA PIHAK
YANG MELAKUKAN JUAL BELI TANAH DI
BAWAH TANGAN (Kajian Undang-Undang Pokok
Agraria Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun
1997)

Fakultas/Program Studi : Sosial dan Humaniora (Hukum)

Nama : M, Nuzulul Qur'ani

NIM : 1942100036

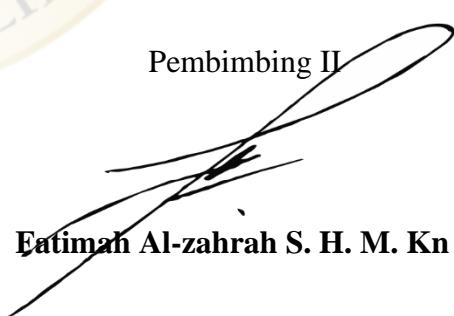
Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian
Paiton, 18 Juli 2023

Pembimbing I



Faridy, M.H

Pembimbing II



Fatimah Al-zahrah S. H. M. Kn



PANITIA PELAKSANA PROGRAM
FAKULTAS SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS NURUL JADID
PAITON PROBOLINGGO JAWA TIMUR

PP. Nurul Jadid
Karanganyar Paiton
Probolinggo 67291
08883077077
soshum@unuja.ac.id

PENGESAHAN TIM PENGUJI SKRIPSI

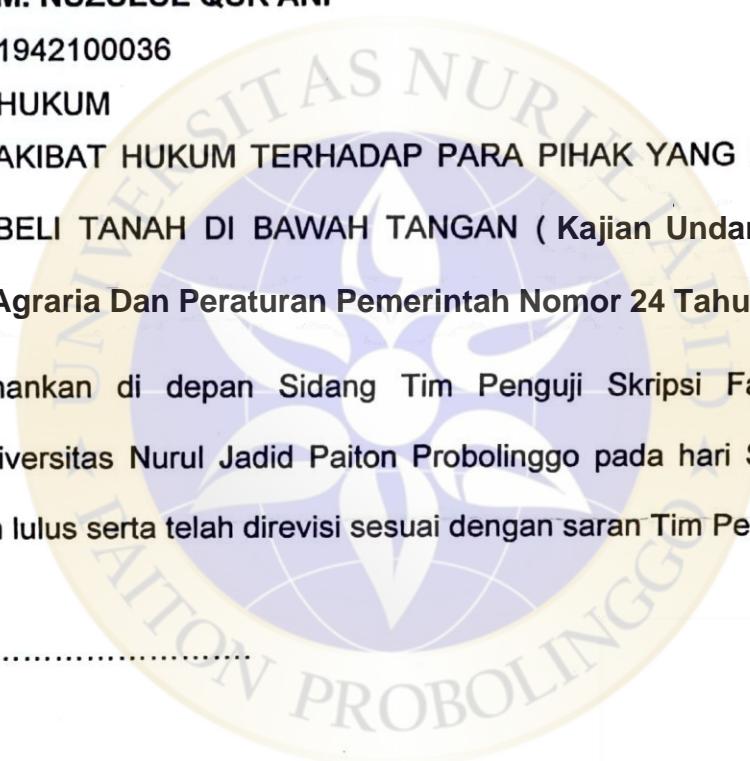
Skripsi yang ditulis oleh mahasiswa :

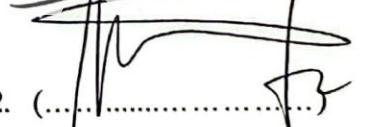
>Nama : **M. NUZULUL QUR'ANI**
NIM : 1942100036
Prodi : HUKUM
Judul : AKIBAT HUKUM TERHADAP PARA PIHAK YANG MELAKUKAN JUAL
BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Kajian Undang-undang Pokok
Agraria Dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Telah dipertahankan di depan Sidang Tim Penguji Skripsi Fakultas Sosial dan Humaniora Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo pada hari Sabtu, 29 Juli 2023 dan dinyatakan lulus serta telah direvisi sesuai dengan saran Tim Penguji.

Paiton,
Tim Penguji:

1. Ketua Tim : **Ismail Marzuki, M.H.**
2. Penguji I : **Mushafi, SHI., MH.**
3. Penguji II : **Ahmad Zairudin, SH., MH.**



1. (.....) 
2. (.....) 
3. (.....) 
✓ Zeld

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Nuzulul Qur'ani**
Tempat Tanggal Lahir : Probolinggo, 12 Desember 2000
NIM : 1942100036
Fakultas : Sosial dan Humaniora
Program Studi : Hukum
Jenjang : Strata Satu (S1)
Alamat Lengkap : Dusun Tanjung RT 04 RW 02
Karang Anyar, Paiton, 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 **AKIBAT HUKUM TERHADAP PARA PIHAK YANG MELAKUKAN JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN (Kajian Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)**
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, 18 Juli 2023



M. NUZULUL QUR'ANI

MOTTO

“Jadilah Seperti Bunga yang Selalu Memberi Keharuman, Bahkan ke
Tangan Orang yang Menghancurkannya”

(Ali bin Abi Thalib)



“Jek Ngakan Bereng se Haram, Makle Gempang Olle se Halal.”

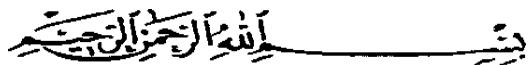
(K.H. Aminuddin Jazuli)

HALAMAN PERSEMBAHAN

Sripsi ini saya persembahkan kepada :

- Allah SWT. Pencipta semesta alam yang telah memberiku berkah kesehatan dan rizkinya.
- Ayah dan ibu tercinta, terimakasih atas dukungan dan pengorbanannya, sungguh cinta kasih ayah dan ibu yang tulus, do'a serta kasih sayangnya tak kan pernah saya lupakan.
- Teruntuk Ayah dan Ibu saya tercinta yang menjadi sosok figur yang saya kagumi, karena berkat keringat dan usaha beliaulah akhirnya dapat mengantarkan saya untuk sampai dititik ini.
- Untuk Kakak dan adik saya M. Alvin Ni'am Ramadhani. S.E. dan M. Kholilur Rahman. Terimakasih atas segala dukungan dan partisipasinya.
- Sahabat kecil saya Ash-Shiddiqi Ramadhoni S.Pd, Hayati Mutmainah S.H, dan Hayati Istifadah S.Si, yang telah memberikan banyak kontribusi dalam hidup saya.
- Sahabat seperjuangan saya di pulau seberang sana tepatnya pulau Madura Ati' Lia Ningsih. S.E. yang telah menjadi *Support sistem* pribadi saya untuk tetap berjuang melawan berbagai rintangan.

KATA PENGANTAR



Assalamualaikum war. Wab

Alhamdulillah, tiada kata yang pantas dan patut peneliti ungkapkan selain rasa syukur ke hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan kasih sayangnya yang tiada batas, sehingga peneliti dapat menyelesaikan karya tulis dalam bentuk skripsi ini.

Shalawat dan salam semoga tetap tercurah limpahkan kepada junjungan kita, Nabi Muhammad *Shaallahu Alaihi Wasallam* yang telah membawa kita dari zaman kegelapan menuju zaman Iman dan Islam. Ucapan terimakasih saya haturkan kepada :

1. KH. Moh. Zuhri Zaini, BA. Selaku Pengasuh Pondok Pesantren Nurul Jadid yang telah menjadi orang tua kedua bagi kami mengajarkan kami arti pentingnya akhlak mulia.
2. KH. Abd. Hamid Wahid, M. Ag. Selaku Rektor Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo, yang telah memberikan peluang kepada peneliti untuk mencari ilmu di perguruan tinggi ini.
3. Bapak Dr. Tirmidi. M.Pd. Selaku Dekan Fakultas Sosial & Humaniora Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo.
4. Bapak Mushafi Miftah, S.HI., M.H. Selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Sosial & Humaniora Universitas Nurul Jadid

Paiton Probolinggo

5. Bapak Faridy, M.H dan ibu Fatimah Al-zahrah SH, M.Kn Selaku dosen pembimbing skripsi yang senantiasa meluangkan waktunya dan berkenan dengan penuh keikhlasan waktu, fikiran, dan tenaga untuk membimbing peneliti dalam menyelesaikan susunan skripsi ini dengan baik.
6. 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 telah memberikan segenap ilmunya dengan tulus sebagai jalan menuju Ridho-Nya.
7. Teman Satu Perjuangan Prodi Hukum Angkatan 19 yang dengan tanpa disadari, kita telah berjuang bersama selama 4 tahun lebih.

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 peneliti berharap semoga skripsi ini bermanfaat. Dan semoga Allah SWT. meridhoi dan mencatat setiap aktifitas sebagai amal ibadah. Aamiin.

Paiton, 18 Juli 2023

Menyatakan

M. NUZULUL QUR'ANI

ABSTRAK

M. Nuzulul Qur'ani, 2023. **Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Yang Melakukan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Kajian Undang-Undang Pokok Agraria Dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997)** Skripsi, Prodi Hukum, Fakultas Sosial Humaniora, Universitas Nurul Jadid Paiton Probolinggo, Pembimbing: (I) Faridy, M.H. (II) Fatimah Al-zahrah SH, M.Kn

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sendiri tidak menjelaskan apa yang dimaksud jual beli. Oleh karena itu dengan mengingat bahwa hukum adat yang berlaku sebagai hukum agraria nasional yang terimplementasi UUPA, maka untuk mengetahui apa yang dimaksud, kita melihat akan dicari dari hukum adat. Menurut Soejono Soekanto yang dimaksud jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan.

Jenis penelitian yang peneliti gunakan dalam penyusunan penulisan hukum ini adalah penelitian hukum normatif atau kepustakaan, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan-bahan tersebut disusun secara sistematis, dikaji, kemudian ditarik suatu kesimpulan dalam hubungannya dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka, dapat dinamakan penelitian hukum normatif atau penelitian hukum kepustakaan. Dalam suatu transaksi jual beli pasti ada yang dinamakan peralihan hak, khususnya dalam jual beli tanah. Dalam jual beli tanah ada atau terdapat istilah jual beli dibawah tangan atau jual beli menurut hukum adat. Jual beli dibawah tangan tersebut bersifat terang dan tunai. Jual beli dibawah tangan jika sudah memenuhi unsur terang dan tunai maka dinyatakan sah menurut hukum adat. Lalu kapan beralihnya hak tersebut dalam jual beli dibawah tangan. Karena jual beli dibawah tangan tidak dibuat di hadapan PPAT. Jika ditanya kapan maka itu menunjukkan waktu berlakunya hak itu atau berpindahnya hak itu dari pemilik lama ke pemilik yang baru.

Kedua belah pihak terutama penjual mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilaksanakan, dalam hal ini yang paling penting mengakui adalah pihak penjual. Jika kedua belah pihak telah mengakui maka perjanjian akta di bawah tangan yang telah dilakukan dianggap sempurna dan kekuatan hukum dari akta di bawah tangan tersebut akan sama dengan akta otentik. Apabila salah satu pihak menyangkali bahwa tidak pernah terjadi jual beli maka kembali ke Peraturan Pemerintah yang berlaku sepanjang tidak ada bukti lain yang membuktikan.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Undang-Undang Pokok Agraria, Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERESETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN TIM PENGUJI	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Kerangka Pemikiran	9
F. Sistematika Penelitian.....	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
A. Macam-macam Peralihan Hak Atas Tanah	13
B. Tinjauan Tentang Hak Milik Atas Tanah.....	14
C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah	18
BAB III METODE PENELITIAN	27
A. Jenis Penelitian	27
B. Pendekatan Penelitian.....	28