

TUGAS AKHIR

**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH
SECARA DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PP NO 18 TAHUN 2021**

(Studi di Kecamatan Montong Kabupaten Tuban)

Oleh:

DIAS RENDY PRATAMA



FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG

TAHUN 2025

**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH
SECARA DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PP NO 18 TAHUN 2021**

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:
DIAS RENDY PRATAMA
NIM: 202110110311043

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
TAHUN 2025

LEMBAR PENGESAHAN

TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH SECARA
DIBAWAH TANGAN BERDASARKAN PP NO 18 TAHUN 2021 (STUDI DI
KECAMATAN MONTONG KABUPATEN TUBAN)

Diajukan Oleh:

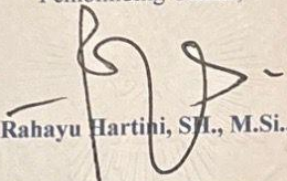
DIAS RENDY PRATAMA

202110110311043

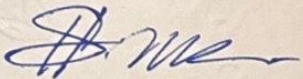
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 04 Oktober 2025

Pembimbing Utama,


Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum

Pembimbing Pendamping,


Wasis, SH., M.Si., M.Hum



Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

DIAS RENDY PRATAMA

202110110311043

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 04 Oktober 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

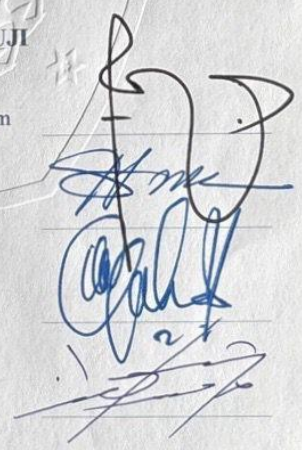
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum

Sekretaris : Wasis, SH., M.Si., M.Hum

Penguji I : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Penguji II : Muhammad Luthfi, SH., S.Sy., MH



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : DIAS RENDY PRATAMA

NIM : 202110110311043

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH SECARA DIBAWAH TANGAN BERDASARKAN PP NO 18 TAHUN 2021 (STUDI DI KECAMATAN MONTONG KABUPATEN TUBAN)

Adalah karya saya dan dalam naskah Skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Malang, 13 Oktober 2025

Dias Rendy Pratama

MOTTO HIDUP

”HIDUP MEMANG PILIHAN TETAPI DOA ORANG TUA YANG AKAN
MEMPERMUDAH JALAN”

”JADIKAN MIMPI SEBAGAI TANTANGAN UNTUK MENGGAPAI TUJUAN”



ABSTRAK

Nama : Dias Rendy Pratama
Nim : 202110110311043
Judul : **Tinjauan Yuridis Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Secara Di Bawah Tangan Berdasarkan PP No 18 Tahun 2021**
Pembimbing : **1. Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum.**
2. H. Wasis, SH., M.Si, M.Hum.

Penelitian ini mengkaji kedudukan hukum dokumen petunjuk sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan, dengan studi kasus di Kabupaten Tuban, pasca berlakunya Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021. Latar belakang penelitian ini adalah masih maraknya praktik jual beli tanah yang hanya didasarkan pada bukti informal seperti Letter C, Petok D, dan kuitansi yang disaksikan oleh Kepala Desa, terutama di wilayah perdesaan Tuban. Praktik ini didorong oleh berbagai faktor, antara lain desakan kebutuhan ekonomi, anggapan bahwa proses formal melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) rumit dan mahal, serta kuatnya sistem kepercayaan adat. Permasalahan utama muncul dengan adanya Pasal 96 PP No. 18 Tahun 2021 yang menetapkan batas waktu hingga tahun 2026, di mana setelah itu dokumen petunjuk tidak lagi berlaku sebagai alat bukti kepemilikan di pengadilan, melainkan hanya sebagai petunjuk. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum empiris dengan pendekatan deskriptif-analitis, melalui wawancara mendalam dengan pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Tuban, Camat, Kepala Desa, dan masyarakat di Kecamatan Montong, yang merupakan wilayah dengan tingkat pendaftaran tanah terendah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pasca-2026, kedudukan hukum dokumen petunjuk akan terdegradasi secara fundamental, menciptakan risiko ketidakpastian hukum yang serius bagi masyarakat. Upaya pemerintah melalui program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) terhambat oleh kebijakan efisiensi anggaran pemerintah pusat yang memangkas target secara drastis pada tahun 2025. Selain itu, terjadi kesenjangan informasi antara pemerintah pusat dan pemerintah desa, serta rendahnya kesadaran hukum dan sikap apatis masyarakat menjadi kendala utama dalam mewujudkan kepastian hukum pertanahan di Kabupaten Tuban.

Kata Kunci : **Jual Beli di Bawah Tangan, Dokumen Petunjuk, Kepastian Hukum, PP No. 18 Tahun 2021, Pendaftaran Tanah.**

ABSTRACT

Name : Dias Rendy Pratama
Nim : 202110110311043
Title : *Juridical Review of the Legal Certainty of Buying and Selling Land Under Hands Based on Government Regulation No. 18 of 2021*
Supervisors : 1. Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., M.Hum.
2. H. Wasis, SH., M.Si, M.Hum.

This research examines the legal standing of informal documents as evidence of land rights transfer through underhand sale and purchase agreements, with a case study in Tuban Regency, following the enactment of Government Regulation (PP) Number 18 of 2021. The background of this study is the prevalence of land transaction practices based solely on informal evidence such as Letter C, Petok D, and receipts witnessed by the Village Head, particularly in the rural areas of Tuban. This practice is driven by various factors, including urgent economic needs, the perception that the formal process through a Land Deed Official (PPAT) is complicated and expensive, and the strong influence of the customary trust system. The main problem arises from Article 96 of PP No. 18 of 2021, which sets a deadline until 2026, after which informal documents will no longer be valid as evidence of ownership in court, but only as a guideline. This study employs an empirical legal research method with a descriptive-analytical approach, conducting in-depth interviews with the National Land Agency (BPN) of Tuban Regency, the Sub-district Head (Camat), Village Heads, and community members in Montong Sub-district, which has the lowest rate of land registration. The findings indicate that after 2026, the legal standing of informal documents will be fundamentally degraded, creating a serious risk of legal uncertainty for the community. Government efforts through the Complete Systematic Land Registration (PTSL) program have been hampered by the central government's budget efficiency policy, which drastically cut targets for 2025. Furthermore, an information gap between the central and village governments, coupled with low legal awareness and public apathy, serves as a major obstacle to achieving land tenure security in Tuban Regency.

Keywords: *Underhand Sale and Purchase, Informal Documents, Legal Certainty, Government Regulation No. 18 of 2021, Land Registration.*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat, hidayah, dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH SECARA DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PP NO 18 TAHUN 2021 (STUDI DI KECAMATAN MONTONG KABUPATEN TUBAN)” dengan baik.

Penyusunan Tugas Akhir ini merupakan perjalanan yang penuh tantangan dan pembelajaran bagi penulis, di mana setiap langkah ditempuh dengan ketekunan dan semangat yang tinggi. Berbagai bentuk dukungan, baik secara moral maupun materiil, telah memberikan inspirasi dan kekuatan kepada penulis untuk menyelesaikan tugas ini dengan sebaik-baiknya.

Dengan penuh rasa hormat, peneliti mengucapkan terima kasih kepada:

1. Allah SWT, yang telah melimpahkan segala rahmat dan kekuatan, serta menuntun setiap langkah peneliti dalam menyelesaikan karya ini.
2. Kedua Orang tua serta adik saya tercinta, yang senantiasa mendoakan dan memberikan dukungan tanpa henti sehingga peneliti dapat menempuh perjalanan skripsi ini dengan penuh keyakinan.
3. Bapak Prof. Dr. Nazaruddin Malik, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang. Yang telah memimpin universitas dan telah memberikan beberapa program yang bagus untuk mahasiswa.
4. Bapak Prof. Dr. Tongat, SH., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang sudah secara tegas mengatur dan mendidik Mahasiswa Fakultas Hukum agar menjadi mahasiswa yang tertib dengan peraturan.
5. Prof. Dr. Rahayu Hartini, SH., M.Si., MHum. selaku dosen Pembimbing I yang telah memberi petunjuk dan motivasi dalam melakukan bimbingan serta waktunya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini secara sabar dan bijaksana.
6. H. Wasis, SH., M.Si, M.Hum. Selaku dosen Pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan motivasi serta waktunya kepada penulis untuk menyelesaikan skripsi ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Prodi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah memberikan pembelajaran untuk penulis dengan berbagai macam ilmu hukum yang selama ini merupakan hal baru bagi penulis dalam mempelajari sesuatu.
8. Teman-teman Penulis yang selalu memberikan support dan memberikan nasihat kepada penulis dalam penulisan skripsi ini. Kehadiran kalian dapat menjadi suatu pembelajaran bagi penulis untuk tetap melangkah maju.
9. Kepada Diriku, terimakasih telah bertahan dan tetap selalu berusaha meskipun perjalanan dalam menempuh tujuan ini terkadang tidak selalu berjalan dengan lancar.

Penulis menyadari betul bahwa Tugas Akhir ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karenanya kritik dan saran yang bersifat membangun akan senantiasa penulis harapkan untuk kesempurnaan Tugas Akhir ini. Semoga Allah SWT memberikan balasan atas apa yang telah

kalian berikan terhadap Penulis untuk menjadi seorang yang lebih baik kedepannya semoga kalian semua di lindungi oleh Allah SWT dan diberikan kesehatan Amiiin ya robal alamin

Penulis

Dias Rendy Pratama



DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN TUGAS AKHIR	i
SURAT PERNYATAAN	iii
MOTTO HIDUP	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Kegunaan dan Manfaat Penelitian	6
E. Metode Penelitian	8
F. Sistematika Penulisan	11
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	12
A. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	12
1. Jual Beli Secara Umum.....	12
2. Dasar Hukum Jual Beli Tanah	12
3. Pengertian Jual Beli Tanah.....	14
4. Syarat-syarat Jual Beli Tanah.....	15
B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah.....	17
1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah	17
2. Peran Pejabat Pembuatan Akta Dalam Peralihan Kepemilikan Tanah	22
C. Tinjauan Pustaka Pendaftaran Tanah	31
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	31
2. Peraturan Tentang Pendaftaran Tanah.....	32
3. Objek Dalam Pendaftaran Tanah	34
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	47
A. Deskripsi Singkat Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tuban	47
B. Kedudukan Hukum Dokumen Petunjuk Penguasaan Tanah Sebagai Bukti Awal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Berdasarkan PP No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.....	58

C. Upaya Pemerintah dan PPAT Dalam Mewujudkan Kepastian Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah	79
BAB IV Kesimpulan dan Saran.....	87
A. Kesimpulan	87
B. Saran	88
DAFTAR PUSTAKA	91



DAFTAR PUSTAKA

- Arvian Amir, (2019). "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatanv* Vol. 8 No.1 Mei 2019.
- Alvionita Winda Aswari, (2023). "AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI TANAH TANPA SERTIFIKAT HAK MILIK", FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BOSOWA MAKASSAR
- Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Jual-beli Tanah". *Keadilan Progresif* Vol. 5 No. 1, (Maret 2014): 88.
- Christiana Sri Murni, (2018). "PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIFIKAT". *JURNAL ILMU HUKUM* Volume 4 Nomor 2 Juni 2018
- Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>
- Hartana, Kadek Diah Karuni, (2022). "KAJIAN KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT DAN AKIBAT HUKUMNYA MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997". *Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha* Vol. 10 No. 3 (September, 2022).
- Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria: Buku Panduan Mahasiswa*, Gramedia Pustaka, Jakarta, 1992.
- I Made Handika Putra, I Ketut Sukadana dan Luh Putu Suryani, (2019) "Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat". *Jurnal Analogi Hukum*, 1 (3) (2019), 372–376.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak Tanggungan* (Jakarta : Penerbit Kencana Prenada Media Group, 2005), hal.13.
- Muctar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*(Jakarta: Repulika,2008).
- Muhammad Alrizky Ekiawan dan Teddy Lesmana, (2023). "Jual Beli Tanah Tidak Bersertifikat dalam Perspektif Hukum Agraria Indonesia". *Jurnal Kajian Hukum dan Pendidikan Kewarganegaraan* ISSN: 2961-8754 Bulan,1 Tahun 2023 Vol 2 , No1.
- Muhammad Fauzi Rijal, *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjarnegara*, Universitas Sebelas Maret, Solo, 2017.

- Muhammad Yamin Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung.
- Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A. Ngurah Wirasila, (2019). "PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN JUAL BELI DIBAWAH TANGAN". *Journal Ilmu Hukum*, [S.l.], v. 7, n. 6, p. 1-14, July 2019. ISSN 2303-0569.
- Olivia Laksmono, I Made Pria Dharsana, (2023), Keabsahan Dan Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Berdasarkan Akta Di Bawah Tangan Yang Dibuat Dihadapan Kepala Desa, *Jurnal Ilmiah Indonesia*, 2572.
- Rosi Mawati, (2021). "PERLINDUNGAN HUKUM PADA JUAL BELI TANAH DI BAWAH TANGAN". Study Kasus FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA.
- Soedharyo Soimin, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, (Jakarta: Sinar Grafika, 2004),
- Sinaga, S. (2008). Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak. Jakarta: Pustaka Sustru.
- Sukanti, A. (1999). Program Redistribusi Tanah di Indonesia Suatu Sarana ke Arah Pemecahan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah (Cetakan I). Jakarta: Rajawali Press.
- "Jenis-Jenis Peralihan Hak Atas Tanah", <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atastanah/>, 16 Maret 2020

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Pokok Agraria, UU No 5 Tahun 1960

PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PP No 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

SEMA No 4 Tahun 2016 Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Sidang Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008 tentang Pajak Penghasilan dan peraturan daerah setempat

Inpres No 1 Tahun 2025 tentang Efisiensi Belanja Dalam Pelaksanaan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Negara Dan Anggaran Pendapatan Dan Belanja Daerah Tahun Anggaran 2025



SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

LOLOS
PLAGIASI

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Dias Rendy Pratama

Nim : 202110110311043

Dengan Judul Skripsi :

" TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM JUAL BELI TANAH
SECARA DI BAWAH TANGAN BERDASARKAN PP NO 18 TAHUN
2021"

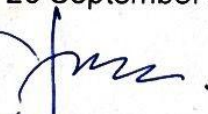
Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

13/10
25



Malang, 23 September 2025


Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum