

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG
MELAKUKAN JUAL BELI TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT)
(Studi di Kantor Pertanahan Kota Batu)**

TUGAS AKHIR



Oleh:

MOH SULAIMAN

202010110311133

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2024

LEMBAR PENGESAHAN

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG
MELAKUKAN JUAL BELI TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU)

Diajukan Oleh:

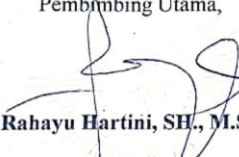
MOH. SULAIMAN

202010110311133

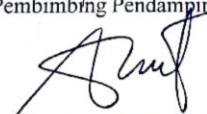
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Sabtu 13 Juli 2024

Pembimbing Utama,


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

Pembimbing Pendamping,


Sofyan Arief, SH., M.Kn



Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH

SKRIPSI

Disusun oleh:

MOH. SULAIMAN

202010110311133

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada, Sabtu 13 Juli 2024
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 : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Penguji I : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji II : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH



SURAT PERNYATAAN

SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : MOH. SULAIMAN

NIM : 202010110311133

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI TANAH YANG
MELAKUKAN JUAL BELI TANPA AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) (STUDI DI KANTOR PERTANAHAN KOTA BATU)

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.



lang, 18 Juli 2024

Moh. Sulaiman

ABSTRAKSI

Nama : Moh. Sulaiman
NIM : 202010110311133
Judul : **Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah yang Melakukan Jual Beli Tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi di Kantor Pertanahan Kota Batu)**
Dosen Pembimbing : **Sofyan Arief, SH.,M.Kn**
Prof. Dr. Rahayu Hartini, S.H., M.Si.,M.Hum

Berdasarkan PP no 24/1997 tentang pendaftaran tanah, pasal 37 ayat 1 dalam pembuatan hukum jual beli tanah didasari oleh Akta PPAT dan ayat 2 pembuatan hukum jual beli tanah tanpa Akta PPAT BPN dapat mendaftarkan dengan bukti kadar kebenarannya. Realita praktik hukum: masyarakat banyak melakukan jual beli tanpa adanya Akta PPAT. Maka dari itu, tujuan dari penelitian ini ialah untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli tanah. Lalu metode penelitian yang penulis gunakan ialah yuridisi-sosiologis dengan menjadikan data primer dan sekunder sebagai landasan kepenulisannya. Data-data primer penulis kumpulkan menggunakan metode wawancara sedangkan data sekunder studi kepustakaan. Lalu analisis dari seluruh data tersebut penulis menggunakan analisis kualitatif. Hasil dari penelitian ini adalah sengketa atas tanah kerap terjadi ketika terdapat sebuah akad jual-beli tanah tanpa AJB yang tidak diakui oleh penjual tanah tersebut. Melihat hal ini, untuk mencapai kepastian hukum atas adanya jual-beli tanah harus didasari oleh Akta Jual Beli dari PPAT. Apabila tidak adanya akta tersebut, pihak Kantah setempat melalui panitia adjudikasi yang menetapkan kadar kebenaran dengan mengumpulkan data fisik dan yuridis pada tanah yang akan didaftarkan pertama kali. Seharusnya pemerintah lebih menekankan dan melakukan sosialisasi yang massif terhadap tolak ukur yang jelas terhadap kadar kebenaran yang nantinya dijadikan dasar oleh panitia adjudikasi Kantah setempat.

Kata kunci: Pendaftaran Tanah; Perlindungan Hukum; Akta Jual-Beli

ABSTRACT

Name : Moh. Sulaiman
NIM : 202010110311133
Title : *Legal Protection for Land Buyers who Buy and Sell Without a Deed from a Land Deed Official (PPAT) (Study at the Batu City Land Office)*
Advisor Lecture's : Sofyan Arief, SH.,M.Kn
Prof. Dr. Rahayu Hartini, S.H., M.Si.,M.Hum

Based on PP no 24/1997 concerning land registration, article 37 paragraph 1 in the legal act of buying and selling land is based on a ppas deed and paragraph 2 the legal act of buying and selling land without a ppas deed bpn can register with evidence of the level of truth. The reality of legal practice: many people do buying and selling without a ppas deed. Therefore, the purpose of this research is to find out how legal protection against land buyers. Then the research method that the author uses is juridical-sociological by making primary and secondary data as the basis for his writing. Primary data the author collects using the interview method while secondary data is literature study. Then the author analyzes all the data using qualitative analysis. The result of this research is that disputes over land often occur when there is a land sale contract without AJB which is not recognized by the seller of the land. Seeing this, to achieve legal certainty over the sale and purchase of land must be based on a Sale and Purchase Deed from PPAT. In the absence of such a deed, the local Kantah through an adjudication committee determines the level of truth by collecting physical and juridical data on the land to be registered for the first time. The government should emphasize and conduct massive socialization of clear benchmarks for the level of truth that will be used as the basis by the adjudication committee of the local Kantah.

Keywords: *Land Registration; Legal Protection; Sale and Purchase Deed*

KATA PENGANTAR

Penulis sebagai makhluk trasenden, tidak akan pernah lupa mempersembahkan rasa syukur abadi penulis kepada sang *Penguasa Absolut*; Allah SWT. Tanpa adanya lengan bayangan-Nya yang membantu penulis serta ridho-Nya yang senantiasa memberikan gerbang-gerbang ilmu pengetahuan dalam tabungan ilmu di otak penulis, penulis tidak akan berkapasitas dalam memmanifestasikan penelitian ini yang berjudul “*Perlingdungan hukum bagi pembeli tanah yang melakukan Jual beli tanpa Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Studi di kantor pertanahan Kota Batu)*”. Tujuan asli skripsi ini penulis ejawantahkan ialah sebagai salah satu bentuk pemenuhan persyaratan demi memperoleh gelar sarjana di nama belakang penulis.

Kesempurnaan sangat jauh dari mata penulis. Penulis sebagai manusia yang lahir dengan penuh rasa kuriositas dan berambisi dalam memenuhi konvergensi hakikat sebuah penelitian, masih tetap sebagai manusia yang kaya akan keterbatasan dan ketidaktahuannya. Maka dari itu, sebagai bentuk membuka gerbang awal menuju kesempurnaan sebuah penelitian, penulis dengan lapang membuka kritik dan saran yang membangun demi memmanifestasikan atmosfer kontestasi argumentasi dalam setiap kata yang penulis gunakan.

Realita keberhasilan skripsi ini tentu tidak dapat penulis kerjakan secara mandiri tanpa ada bantunya manusia lain. Bantuan demi bantuan dan uluran tangan secara moral dan motivasi bahkan, material merangsang area tegmental ventral penulis untuk tetap semangat dalam menulis skripsi ini. Sehingga pada kesempatan yang berharga ini penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih sedalam-dalamnya kepada:

1. bapak **SOFYAN ARIEF, SH.,M.Kn** selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah bersedia meluangkan waktunya serta mentransfer ilmu selama proses pengerjaan skripsi ini berlangsung hingga skripsi ini berhasil penulis manifestasikan;
2. Ibu **Prof. Dr. RAHAYU HARTINI, S.H., M.Si.,M.Hum** selaku Dosen Pembimbing penulis yang telah bersedia meluangkan waktunya serta

mentransfer ilmu selama proses pengerjaan skripsi ini berlangsung hingga skripsi ini berhasil penulis manifestasikan;

3. Seluruh Dosen/Tenaga Pengajar di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang yang telah membuka gerbang dan cabang setiap sendi ilmu pengetahuan di bidang Hukum, sehingga dapat penulis jadikan bekal sebagai penyusunan skripsi ini serta pengalaman belajar yang tidak dapat penulis deskripsikan menggunakan kata-kata;
4. Bapak **MOHAMMAD SALEH**, ibu **ANIS SUNISAK**, selaku orang tua dari penulis, penulis ucapkan terimakasih sebesar-besarnya berkat beliau, penulis dapat bertumbuh kembang sebagai manusia yang baik dan berkesempatan untuk menggali ilmu pengetahuan di Universitas Muhammadiyah Malang. dan memberikan motivasi untuk tidak pernah berhenti belajar memberikan nasihat, kalimat-kalimat yang menenangkan batin penulis dan sisi materialnya selama proses pengerjaan ini.
5. Keluarga penulis: Tante **AMI**, Om **SAFIE** dan saudara penulis yang selalu membantu penulis dalam permasalahan memberikan nasihat, kalimat-kalimat yang menenangkan batin penulis dan sisi materialnya selama proses pengerjaan ini. Terkhusus kepada Tante **AMI**, Om **SAFIE**. penulis ucapkan terimakasih sebesar-besarnya berkat beliau, penulis dapat bertumbuh kembang sebagai manusia yang baik dan berkesempatan untuk tinggal di rumah beliau.
6. Seluruh keluarga organisasi IMM penulis yang memberikan kesempatan penulis dalam bidang ilmu pengetahuan, sehingga berkat mereka penulis tidak pernah berhenti untuk belajar dan menulis penelitian-penelitian. Berkat kehadiran mereka pula, penulis dapat memperkaya khazanah ilmu pengetahuan penulis Terkhusus kepada abang **DARMANSYAH. S.H.**, **WAHYU SORYO AJIE, S.H.**, **IBNU TSANIA ALFAQIH, S.H., M.H.**, yang selalu membimbing penulis dalam bidang ilmu pengetahuan dan penelitian penulis.
7. Teman-teman seperjuangan penulis yang membantu dan memberikan motivasi untuk tetap berfokus pada proses pengerjaan skripsi ini.

Terimakasih untuk tidak pernah membiarkan penulis kesepian dengan berfikir sendiri selama proses pengerjaan skripsi ini berlangsung.

Besar ekspektasi penulis, skripsi yang akan penulis manifestasikan ini dapat memberikan sumbangsih dalam dunia penelitian di Indonesia, khususnya pada bidang pertanian di Indonesia.

Malang, 24 Juni 2024

Penulis,



Moh. Sulaiman
NIM:202010110311133



DAFTAR ISI

COVER	i
LEMBAR PENGESAHAN	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
ABSTRAKSI	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	16
E. Metode Penelitian.....	16
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	19
A. Tinjauan umum tentang Jual Beli Tanah	19
1. Pengertian Jual Beli Tanah	19
2. Syarat-syarat Jual Beli Tanah	21
B. Tinjauan Umum Tentang PPAT	25
C. Tinjauan tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN)	27
1. Pengertian badan pertanahan nasional BPN	27
2. Pelaksanaan Tugas dan Fungsi BPN dalam Pendaftaran Tanah 29	
D. Tinjauan tentang Pelindungan Hukum.....	30
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN	33
A. Pelindungan hukum bagi pembeli tanah tanpa akta PPAT	33
B. Tolak Ukur BPN Dalam Menilai Bukti Jual beli Tanpa Akta PPAT Yang Cukup Kadar Kebenarannya Untuk Memindahkan Hak.....	46
BAB IV PENUTUP	51
A. Kesimpulan	51
B. Saran.....	52

DAFTAR PUSTAKA	53
LAMPIRAN.....	56
Lampiran 1. Surat Tugas.....	56
Lampiran 2. Bukti Penelitian	59
Lampiran 3. Kartu Kendali Bimbingan	63
Lampiran 4. Bebas Plagiasi.....	65

