



TINJAUAN YURIDIS
MENGENAI PROSES PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG
BELUM BERSERTIPIKAT KARENA JUAL BELI

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Disusun Oleh:

SHANIA ALFERA PURBANDARI

NIM 11000117120040

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG 2021

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS
MENGENAI PROSES PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG
BELUM BERSERTIPIKAT KARENA JUAL BELI

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna
menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh :

SHANIA ALFERA PURBANDARI

NIM 11000117120040

Penulisan hukum dengan judul di atas telah disahkan dan disetujui untuk
diperbanyak

Pembimbing I

Pembimbing II

Nur Adhim, S.H.,M.H

Mira Novana Ardani, S.H.,M.H

NIP. 196404201990031002

NIP.198211142015042001

HALAMAN PENGJUIAN
TINJAUAN YURIDIS
MENGENAI PROSES PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG
BELUM BERSERTIPIKAT KARENA JUAL BELI

Dipersiapkan dan disusun

oleh :

SHANIA ALFERA PURBANDARI

NIM 11000117120040

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 31 Mei 2021

Dewan Penguji

Ketua

Nur Adhim, S.H.,M.H

NIP. 196404201990031002

Anggota Penguji I

Angota penguji II

Mira Novana Ardani, S.H.,M.H

IGA Gangga Santi Dewi S.H, M.Kn

NIP. 198211142015042001

NIP. 1974052620060420001

Mengesahkan:
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro,

Mengetahui:
Ketua Program Studi Ilmu Hukum

Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

Marjo, S.H., M.Hum.

NIP 196711191993032002

NIP 196503181990031001

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa Penulisan Hukum ini tidak pernah digunakan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang Pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Purwodadi, 26 April 2021

SHANIA ALFERA PURBANDARI

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

“Karena sesungguhnya setelah kesusahan ada kemudahan”.

(Q.S Al-Insyirah Ayat 5-6)

Kurang cerdas dapat diperbaiki dengan belajar, kurang cakap dapat dihilangkan dengan pengalaman, namun tidak jujur itu sulit diperbaiki.

-Bung Hatta

PERSEMBAHAN

Skripsi Ini saya persembahkan untuk :

- Orang Tua Tercinta
- Adikku Tersayang
- Dan Teman-teman Baikku

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.

Tidak ada kata yang indah untuk kita ucapkan melainkan ungkapan syukur yang sebesar-besarnya atas kehadiran Allah S.W.T atas segala nikmat, rezeki dan karunianya yang tak terhitung, yang tak mampu penulis ungkapkan. Karena atas petunjuk dan hidayahnya penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS MENGENAI PROSES PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG BELUM BERSERTIPIKAT KARENA JUAL BELI”**. Penulisan Hukum ini saya serahkan kepada alamater tercinta guna memenuhi persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program S1 Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang.

Penulis menyadari akan keterbatasan waktu, keterbatasan kemampuan maupun pengetahuan sehingga penulisan ini masih jauh dari kata sempurna. Oleh karena itu kritik dan saran sangat penulis harapkan dari berbagai pihak khususnya civitas akademik maupun pembaca untuk menyempurnakan penulisan ini.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terimakasih serta penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro;
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;
3. Bapak Marjo, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi SI Ilmu Hukum

Fakultas Hukum Universitas Diponegoro;

4. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing dan memberi arahan penulis untuk menyelesaikan tulisan ini;
5. Ibu Mira Novana Ardani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dan memberi arahan penulis untuk menyelesaikan tulisan ini;
6. Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh pegawai Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang telah banyak memberikan ilmunya sehingga Penulis dapat menyelesaikan Studi dengan baik;
7. Bapak Mashuri selaku narasumber dalam penelitian yang telah membantu penulis dalam mendapatkan data-data dan bahan-bahan terkait keperluan penelitian;
8. Orang tua penulis telah memberikan segala curahan kasih sayangnya yang tulus dan motivasi serta doanya agar penulis senantiasa menjadi pribadi yang bermanfaat;
9. Adik Penulis yang telah membantu penulis dalam penulisan ini;
10. Rekan-rekan penulis dari SD, SMP, SMA dan Perguruan Tinggi yang telah memberikan dukungan dan dorongan semangatnya;

Akhir kata, semoga tulisan ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Semoga Allah S.W.T senantiasa menilai amal perbuatan kita sebagai ibadah. Semoga yang telah kita kerjakan dengan niat baik mendapat berkah, *Aamiin Yarobbal Alamiin*.

Wassalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Purwodadi, 26 April 2021

SHANIA ALFERA PURBANDARI

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PENGUJIAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xii
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
a. Manfaat Teoritis.....	12
b. Manfaat Praktis.....	12
E. Kerangka Pikiran.....	13
F. Sistematika Penulisan.....	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	16
A. Tinjauan Pendaftaran Tanah.....	16
B. Jual Beli Hak Atas Tanah.....	22
C. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli.....	24
D. Obyek dan Syarat-syarat Jual Beli Hak Atas tanah.....	30
a. Syarat Materiil.....	31
b. Syarat Formil.....	31
BAB III METODE PENELITIAN.....	33
A. Metode Pendekatan.....	33
B. Spesifikasi Penelitian.....	39
C. Sumber Data.....	34
a. Sumber Data Sekunder.....	34
D. Metode Pengumpulan Data.....	36
E. Analisis Data.....	37
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	38
A. Proses Pemindahan Hak Atas Tanah yang Belum Bersertipikat Karena Jual Beli.....	38
B. Akibat Hukum Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertipikat.....	54
C. Hambatan-Hambatan Dan Solusi Terhadap Proses Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Belum Besertipikat Karena Jual B.....	57

BAB V PENUTUP	61
A. kesimpulan.....	61
B. Saran.....	63

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

ABSTRAK

Pentingnya pendaftaran tanah guna memberikan kepastian dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah. Karenanya proses pemindahan hak atas tanah sangat penting dilakukan dengan tidak mengesampingkan asas-asas yang berlaku di dalam pendaftaran tanah. Hal ini berdasarkan pada teori yang ada guna riwayat tanah menjadi jelas dan terang. Berdasarkan latar belakang tersebut maka skripsi ini penulis memberi judul Tinjauan Yuridis Mengenai Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Karena Jual Beli.

Tujuan Penelitian adalah untuk mengetahui proses, hambatan-hambatan dan solusi pada proses pemindahan hak atas tanah yang belum bersertipikat karena jual beli serta akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat dan dilakukan di bawah tangan.

Metode penelitian adalah yuridis normatif dengan spesifikasi penelitian deskriptif dan sumber data yang digunakan adalah data sekunder dengan data primer sebagai pelengkap. Pengumpulan data dilakukan dengan penelitian kepustakaan dan wawancara sebagai pelengkap kemudian ditarik kesimpulan dengan analisis kualitatif.

Hasil penelitian bahwa proses pemindahan hak atas tanah yang belum bersertipikat karena jual beli melalui tahap pendaftaran pertama kali oleh penjual baru kemudian dapat dialihkan atas nama pembeli. Hambatan dalam proses ini yang paling utama ialah faktor ekonomi dari si penjual yang terbebani untuk mendaftarkan tanahnya sebelum dijual. Solusi guna meminimalisirnya ialah adanya program pemerintah yakni PTSL. Serta akibat hukum jual beli tanah yang belum bersertipikat dan dilakukan di bawah tangan ialah tidak adanya kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak yang baru (pembeli)

Kata kunci : Jual Beli Tanah, Pendaftaran tanah, Proses Pemindahan Hak Atas Tanah

ABSTRACT

The importance of land registration is to provide certainty and protection to the land rights holders. Therefore, the process of transferring land rights is very important to do without neglecting the principles that applied in the land registration. This is based on the existing theory for the land history to be clear and fair. According to the background, the writer named the title of this thesis as a Juridical Review of the Transfer of Uncertified Land Rights for Sale and Purchase

The purpose of this research was to determine the process, obstacles and solutions on the process of transferring land rights that have not been certified due to the sale and purchase as well as the legal consequences of uncertified sale and purchase which is carried out underhand.

This research used normative juridical method with descriptive research specifications and the data source used in this research was secondary data with primary data as a complement. The data was collected by using literature research and interviews as a complement and then concluded with a qualitative analysis.

The results showed that the process of transferring uncertified land rights due to the sale and purchase through the first registration by a new seller can be transferred on behalf of the buyer. The main obstacle of this process is the economic factor of the seller who is burdened to register the land before selling it. The solution to minimize this situation is the existence of a government program, namely PTSL. As well as the legal consequences of sale and purchase of land that has not been certified and carried out underhand is the absence of legal certainty and legal protection for the new land rights holders (buyer).

Keywords : Sale and Purchase of Land, Land Registration, Transfer Process of Land Right