

**IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI SECARA
LISAN PADA TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT**

SKRIPSI

Oleh

Rizal Muhaimin

NIM. 05020720025



Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum

Surabaya

2024

PERNYATAAN KEASLIAN

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	: Rizal Muhaimin
NIM	: 05020720025
Fakultas/Prodi	: Syariah dan Hukum/Hukum
Judul	: Implikasi Yuridis Terhadap Jual Beli Secara Lisan Pada Tanah Tidak Bersertifikat

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 12 November 2024

Saya yang menyatakan,



Rizal Muhaimin
NIM. 05020720025

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Rizal Muhaimin
NIM. : 05020720025
Judul : Implikasi Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Secara
Lisan Pada Tanah Tidak Bersertifikat

telah diberikan bimbingan, arahan dan koreksi sehingga dinyatakan layak, serta
disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 12 November 2024

Pembimbing,



Ifa Mutitul Choiroh, S.H., M.Kn.
NIP. 197903312007102002

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Rizal Muhaimin

NIM. : 05020720025

telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel pada hari Senin, tanggal 09 Desember 2024, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.

Majelis Munaqasah Skripsi:

Penguji I



Ifa Mutitil Choiroh, S.H., MKn.

NIP. 197903312007102002

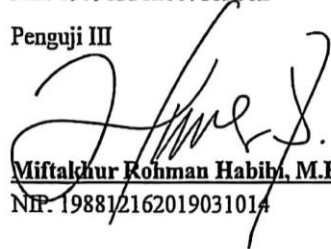
Penguji II



Dr. Muwahid, S.H., M.Hum.

NIP. 197803102005011004

Penguji III



Miftakhur Rohman Habibi, M.H

NIP. 198812162019031014

Penguji IV



Dr. Riza Multazam Luthfy, M.H.

NIP. 198611092019031008

Surabaya, 21 Desember 2024

Mengesahkan,

Fakultas Syariah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel



Nepika Zahra Musafa'ah, M.Ag.

NIP. 196303271999032001

PERSETUJUAN PUBLIKASI



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax.031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Rizal Muhaimin
NIM : 05020720025
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum/Hukum
E-mail address : rizallmhmn@gmail.com

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)
yang berjudul : Implikasi Yuridis Terhadap Transaksi Jual Beli Secara Lisan Pada Tanah Tidak Bersertifikat.

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara *fulltext* untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 12 Maret 2025

Penulis

Rizal Muhaimin

ABSTRAK

Transaksi jual beli secara lisan terhadap tanah tidak bersertifikat kerap terjadi di masyarakat. Praktek jual beli secara lisan pada umumnya dilakukan atas dasar saling percaya, sehingga mereka menganggap tidak perlu adanya akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Fenomena jual beli semacam ini cukup riskan, mengingat tidak adanya bukti tertulis yang menguatkan telah terjadinya jual beli, sehingga akan menimbulkan permasalahan kebelakangnya, misalnya mengenai kepastian hukum, perlindungan hukum, keabsahan dan peralihan hak atas tanah yang bersangkutan, oleh karena itu dibuatlah dua rumusan masalah yaitu: *pertama* bagaimana keabsahan transaksi jual beli secara lisan tanah tidak bersertifikat. *Kedua* bagaimana implikasi yuridis transaksi jual beli secara lisan tanah tidak bersertifikat.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan Peraturan Perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini berupa Peraturan Perundang-undangan yang relevan dengan tema penelitian, sedangkan bahan hukum sekunder dalam penelitian ini berupa buku hukum, jurnal, serta skripsi ataupun tesis yang bersinggungan dengan tema penelitian. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi pustaka (*bibliography study*) dengan menggunakan teknik analisis kualitatif dengan pola pikir deduktif, dalam hal ini jual beli secara lisan terhadap tanah tidak bersertifikat dikaji dengan Peraturan Perundang-undangan.

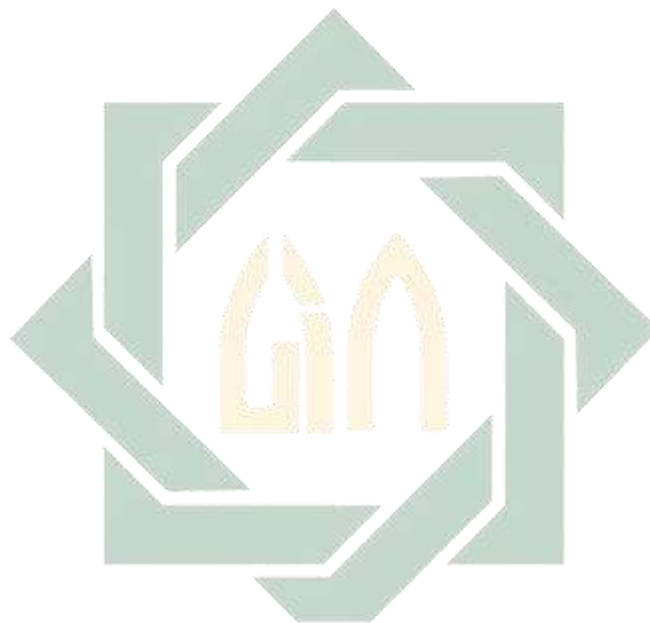
Hasil dari penelitian ini menyimpulkan bahwa keabsahan terhadap transaksi jual beli secara lisan pada tanah tidak bersertifikat adalah sah, karena dalam Pasal 1320 dan juga Pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata tidak terdapat ketentuan yang mengindikasikan jual beli pada tanah tidak bersertifikat harus dilakukan secara tertulis. Namun, terhadap perbuatan hukum jual beli secara lisan pada tanah tidak bersertifikat, akan menimbulkan implikasi yuridis yaitu lemahnya perlindungan hukum, tidak adanya kepastian hukum, resiko terjadinya wanprestasi lebih besar dan tidak dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah, hal ini karena terdapat ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada dasarnya mengatur jika akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, hanya bisa dilakukan jika dibuktikan dengan Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memberikan saran kepada para masyarakat yang ingin melakukan transaksi jual beli tanah, terutamanya tanah yang tidak bersertifikat, agar melakukan jual beli dihadapan PPAT, karena hal ini akan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum yang lebih dari pada jual beli secara lisan. Kemudian, untuk pemerintah melalui pejabatnya terutama Kepala Desa atau Kepala Kelurahan yang pastinya lebih mengetahui keadaan sosial warganya, untuk lebih aktif lagi memberikan edukasi atau ajakan kepada warganya yang akan melakukan jual beli tanah, untuk melakukan jual beli dihadapan PPAT.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	9
C. Rumusan Masalah	10
D. Tujuan Penelitian	10
E. Kegunaan Hasil Penelitian	11
F. Kajian Terdahulu	11
G. Definisi Operasional	15
H. Metode Penelitian	17
I. Sitematika Pembahasan	22
BAB II JUAL BELI DI INDONESIA	24
A. Perjanjian	24
B. Jual Beli	32
C. Sertifikat Tanah	40
BAB III KEABSAHAN JUAL BELI SECARA LISAN TERHADAP TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT.....	46
A. Jual Beli Secara Lisan	46
B. Keabsahan Jual Beli Tanah Secara Lisan Terhadap Tanah Tidak Bersertifikat	55

BAB IV IMPLIKASI YURIDIS TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI SECARA LISAN PADA TANAH TIDAK BERSERTIFIKAT	80
BAB V PENUTUP	112
A. Kesimpulan	112
B. Saran	113
DAFTAR PUSTAKA	115
LAMPIRAN	119



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- A. Qirom Syamsudin Meliala. *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*. Yogyakarta: Liberty, 2010.
- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Dan Penelitian Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakdi, 2004.
- Achmad Chomzah, Ali. *Hukum Pertanahan: Hukum Pertanahan I Pemberian Hak Atas Tanah Negara, Sertipikat Dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Albertus, Albertus. "Kajian Yuridis Tentang Eksistensi Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Memiliki Sertitifikat Kepemilikan Tanah." *Lex Crimen* 5, no. 5 (2016).
- Amasangsa, Made Ara Denara Asia, and I Made Dedy Priyanto. "Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan." *Kertha Semaya : Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 1 (Desember 2019). <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/55865>.
- Arisandi, Ernanto. "Asas Tunai Dan Terang Dalam Jual Beli Tanah," Mei 2022. Accessed November 27, 2023. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah.html>.
- Asbudi. "Status Kepemilikan Tanah Hasil Jual Beli Lisan Yang Belum Bersertifikat (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 377 K/Pdt/2012)." Universitas Airlangga, 2015.
- Dzulkifli Umar, Utsman Handoyo. *Kamus Hukum*. Surabaya: Marshindo Utama, 2014.
- Faniawan Asriansyah, Muhammad. "Pemetaan (Plotting) Sertipikat Tanah BMN Secara Digital Memberikan Kepastian Hukum Tanah BMN." Last modified November 30, 2022. Accessed October 13, 2024. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15659/Pemetaan-Plotting-Sertipikat-Tanah-BMN-Secara-Digital-Memberikan-Kepastian-Hukum-Tanah-BMN.html>.
- Firman, Handy, and Gunawan Gunawan. "Perlindungan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dengan Itikad Baik." *UNES Law Review* 6, no. 2 (2023): 6694–6701.

- Handriani, Aan. "KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI SECARA TIDAK TERTULIS BERDASARKAN HUKUM PERDATA." *Rechtsregel : Jurnal Ilmu Hukum* 1, no. 2 (January 29, 2019). Accessed October 13, 2024. <http://openjournal.unpam.ac.id/index.php/rjih/article/view/2218>.
- Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria: Isi Dan Pelaksanaan*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003.
- H.S., Salim. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Joses Sembiring, Jimmy. *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*. Jakarta: Visi Media, 2010.
- Julianto Irawan, James. *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis Dan Praktis*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2016.
- Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, and Amil Keramat. *Notaris Dan PPAT Di Indonesia: Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan AKta*. Yogyakarta: Semesta Aksara, 2023.
- Kusswandi, Deddy. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah." Uinversitas Semarang, 2021. Accessed February 28, 2024. <https://eskripsi.usm.ac.id/files/skripsi/A11A/2018/A.131.18.0057/A.131.18.0057-15-File-Komplit-20220216092614.pdf>.
- M. Yahya Harahap. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- . *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Cetakan Kedua. Bandung: Alumni, 1986.
- Maediasmo. *Perpajakan*. Yogyakarta: Andi Offset, 2013.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Edisi Revisi. Jakarta: Kencana, 2022.
- . *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2022.
- Masruhan. *Metodologi Penelitian (Hukum)*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2014.
- Miru, Ahmad. *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Nusa Tenggara Timur: Mataram University Press, 2020.
- . *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.

- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria DI Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Surabaya Press, 2016.
- Parlindungan, A.P. *Komentar Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indoneesia*. Surabaya: Bina Ilmu, 1987.
- Prasetyo, Muhammad Arif. “Urgensi PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Tinjauan Yuridis.” *Maliyah : Jurnal Hukum Bisnis Islam* 13, no. 2 (December 11, 2023): 266–284.
- Putra, I Made Handika, I Ketut Sukadana, and Luh Putu Suryani. “Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat.” *Jurnal Analogi Hukum* 1, no. 3 (2019).
- Rafli Sucahyo, Muhammad. “Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum.” Universitas Wijaya Putra Surabaya, 2022.
- Rahman, Arief, Wiwih Wahyuningsih, Andriyani Shinta, and Diman Ade Mulada. “Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Kasus Tumpang Tindih Kepemilikan Hak Atas Tanah Diwilayah Samota Kabupaten Sumbawa.” *Jurnal Ganec Swara* 17, no. 3 (2023). Accessed February 12, 2024. <http://journal.unmasmataram.ac.id/index.php/GARA>.
- Reza Sri Maulani, Ismansyah Ismansyah, and Syofiani Syofian. “Perlindungan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Tindakan Pemalsuan Data Pada Akta Jual Beli Oleh Penghadap.” *UNES Law Review* 6, no. 1 (2023).
- Rusli, Hardijan. *Hukum Perjanjian Indonesia Dan Common Law*. Cet 2. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1996.
- Safira, Martha Eri. *Hukum Perdata*. Ponorogo: CV Nata Karya, 2017.
- Santoso AZ, Lukman. *Aspek Hukum Perjanjian: Kajian Komprehensif Teori Dan Perkembangannya*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria Kajian Komperehensif*. Jakarta: Kencana, 2012.
- . *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.
- Satjipto Rahardjo. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya, 2014.

- Satya Eka Syaputra Thayeb. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara Lisan Dalam Konsepsi Kepastian Hukum." Universitas Islam Sultan Agung, 2022.
- Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana. "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi." *Tunas Agraria* 4, no. 1 (May 21, 2021): 22–39.
- Simanjuntak. *Hukum Perdata Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2015.
- Sriwidodo, Joko, and Kritiawonto. *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press, 2021.
- Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Cet. Kesepuluh. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.
- Sucahyo, Muhammad Rafli. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum." Universitas Wijaya Putra, 2022.
- . "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Tanah Yang Mengandung Cacat Hukum." Universitas Wijaya Putra, 2022.
- Sudikno Mertokusumo. *Bab-Bab Tentang Penemuan Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1993.
- Suhariono, Agus, Mochamad Kevin Romadhona, Muhammad Indra Yanuardi, and Muammar Zaid Nampira. "Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah (Kajian Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif)." *Notaire* 5, no. 1 (February 24, 2022): 17.
- Sutedi, Adrian. *Sertifikat Hak Atas Tanah*. cetakan kedua. Jakarta: Sinar Grafika, 2012.
- Tri Setiawan, Asta, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana. "Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi." *Jurnal Tunas Agraria* 4, no. 1 (January 2021): 28.
- Triastutie PS, Anastasya, and I Made Pria Dharsana. "Wanprestasi Dalam Jual Beli Tanah Secara Lisan." *Kertha Semaya* 11, no. 5 (April 2023): 1038–1049.
- Umar Ma'ruf. *Politik Hukum Di Bidang Pertanahan*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro, 2010.
- Warjiyati, Sri. *Memahami Dasar Ilmu Hukum, Konsep Dasar Ilmu Hukum*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2018.
- "Kamus Besar Bahasa Indonesia KBBI," n.d. Accessed November 27, 2023. <https://www.kbbi.web.id/lisan>.