

**KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
TANPA SERTIPIKAT YANG DILAKUKAN DI BAWAH
TANGAN**

SKRIPSI



Oleh:

Hery Kristanto

NIM: 401 13 11 055

Konsentrasi: Hukum Perdata

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2017**

**KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
TANPA SERTIPIKAT YANG DILAKUKAN DI BAWAH
TANGAN**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar
Sarjana (S1) Pada Jurusan Ilmu Hukum**

**Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung**



Oleh:

Hery Kristanto

NIM. 401 13 11 055

Konsentrasi. Keperdataan

**JURUSAN ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BANGKA BELITUNG
BALUNIJUK
2017**

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Hery Kristanto

N.I.M : 401.13.11.055

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Judul skripsi : **KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS
TANAH TANPA SERTIPIKAT YANG DILAKUKAN
DI BAWAH TANGAN**

Dengan ini menyatakan bahwa hasil penulisan Skripsi yang telah saya buat ini merupakan hasil karya sendiri dan benar keasliannya. Apabila ternyata dikemudian hari penulisan Skripsi ini merupakan hasil plagiat atau penjiplakan terhadap karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi berdasarkan aturan tata tertib di Universitas Bangka Belitung. Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Yang Membuat Pernyataan



Hery Kristanto

HALAMAN PERSETUJUAN

KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIPIKAT YANG DI LAKUKAN DI BAWAH TANGAN

SKRIPSI

Oleh :
Hery Kristanto
NIM. 4011311055
Konsentrasi. Keperdataan

Telah disetujui oleh :

Pembimbing Utama



(Syamsul Hadi, S.H., M.H.)
NP. 606007014

Pembimbing pendamping



(Sigit Nugroho, S.H., M.H.)
NIP. 198402102012121005

Mengetahui,
Ketua Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum



(Rio Armanda Agustian, S.H., M.H.)
NP. 608410029

HALAMAN PENGESAHAN

**KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA
SERTIPIKAT YANG DI LAKUKAN DI BAWAH TANGAN**





SKRIPSI

Oleh:

Hery Kristanto
NIM. 401.13.11.055
Konsentrasi: Keperdataan

Telah dipertahankan di depan Majelis Penguji
Pada tanggal 3 Agustus 2017
Dan dinyatakan LULUS

Majelis Penguji

- | | | |
|---------------|--|---|
| 1. Ketua | A. Fauzi Amiruddin. S.H., M.M.
NP. 105206003 |  |
| 2. Sekretaris | Sigit Nugroho, S.H., M.H.
NIP. 198402102012121005 |  |
| 3. Anggota | Dr. Abdul Rasyid Saliman, S.H., M.M.
NIP. 606317034 |  |
| 4. Anggota | Darwance, S.H., M.H.
NP. 608816033 |  |

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bangka Belitung**



**(Syamsul Hadi, S.H., M.H.)
NP. 606007014**

HALAMAN MOTO DAN PERSEMBAHAN

“Bila hanya kegagalan akan segala hal yang pernah kamu lakukan menjadi momok mengerikan dalam melakukan sesuatu hal yang baru, maka berterimakasihlah pada momok mengerikan itu karena dari situ kamu akan tau lebih mengerikan kegagalan atau ketidaktahuan akan hal yang baru”

“ it’s always seems impossible untill it’s done ”

(HK “HATI KECIL”)

“ you can close your eyes to the things you don’t want to see, but you can’t close you heart to the thing you don’t want to feel.”

(Johnny Depp)

Karya ini kupersembahkan kepada:

1. Papa dan Mama yang selalu memberikan motivasi serta doa yang menjadi pemompa semangat dalam menuntut ilmu di bangku perkuliahan ini.
2. Kepada Koko, Harris Kristanto S.E yang menjadi alaram dan selalu menanyakan skripsi kapan kelar dan juga Kepada adik ku, Florensia Irene yang sekarang sedang mempersiapkan sekolah menengah atasnya
3. Kepada Team Kontrakan Pecah Belah yang sebentar lagi SH, Erwin Julianto, Edi juanda, Budi Utomo, Niko sitanggang. Serta sahabat seperjuangan Doni Rohmat, Andi lienardi Sukses selalu ke depan untuk kalian gaes.
4. Kepada Sahabat Sateria, Ajong, Mario, Irwan, Vechen, Ayung, Dika, Sincan, Acan keep the good work for DOTA 2 GAESSS Good Game Well Played.
5. Kepada si tembem yang menjadi penyemangat penyelesaian skripsi.
6. Kepada almamaterku.

ABSTRAK

Hery Kristanto

4011311055

KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIPIKAT YANG DILAKUKAN DI BAWAH TANGAN.

Skripsi, Fakultas Hukum, 2017

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Bawah Tangan

Peralihan Hak Atas Tanah adalah suatu kegiatan perpindahan hak atas sebidang tanah akibat adanya suatu perbuatan hukum baik itu waris, hibah, jual beli dan perbuatan hukum lainnya dari pemegang hak yang lama ke pemegang hak yang baru. Bawah tangan adalah suatu kegiatan atau tindakan hukum dalam pelaksanaannya tidak dilakukannya di depan pejabat yang berwenang. Dilakukannya penelitian ini karena masih banyaknya masyarakat yang masih melakukan peralihan hak secara di bawah tangan tanpa memiliki kepastian hukum yang jelas. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui keabsahan jual beli di bawah tangan yang masih dilakukan sebagian masyarakat Bangka Belitung sehingga diperolehnya kepastian hukum yang sempurna untuk memberikan perlindungan bagi penjual dan pembeli, serta untuk mengetahui akibat dari jual beli yang dilakukan tersebut. Jenis penelitian adalah yuridis normatif berupa studi kepustakaan secara proposional melibatkan penelitian yuridis empiris yang berupa wawancara. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif. Dari hasil penelitian dan kajian diketahui bahwa keabsahan peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan di bawah tangan ialah sah selama tidak mengabaikan syarat sah serta ketentuan materil dari jual beli tersebut. Kemudian akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat yang dilakukan di bawah tangan adalah tidak bisanya dilakukan pendaftaran tanah pertama kali.

ABSTRACT

Hery Kristanto
4011311055

LAW VALIDITY OF RIGHT TRANSITION OF NOT CERTIFIED LAND WHICH IS DONE UNDERHAND

Thesis, Faculty Of Law, 2017

Key words : *The transfers of land rights, Underhand*

The transfer of land rights happens because of law action, likes: inheritance, grant, buy and sell or others from the old rights holder to the new one. Underhand is an activity or law action when the administration is done in front of the authorized official. This research is done because a lot of people is still doing the transfer of right without certainty legal clearly. The aims of this reasearch are to know the leagality of sale and purchase underhand that still have been doing by a apart of Bangka Belitung people in order to get the perfect law certainty to protect for seller and buyer, and also to find the effect of sale and purchase itself. The kind of this research is juridical normative in proposional involves empiric research. From this research and study it can find that the legality of right transition of not certified land which is done underhand is legal as long as without ignoring the law terms and material provisions of sale and purchase. Then, due to the transition of not certified land which is done underhand is someone do not has the first registration rights in state land agency.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa, karena atas segala rahmat dan karunia-Nya jualah akhirnya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi yang berjudul **KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA SERTIPIKAT YANG DI LAKUKAN DI BAWAH TANGAN**. Merupakan salah satu syarat guna mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum, Bangka Belitung.

Selama persiapan, penyusunan, sampai diselesaikannya Skripsi ini serta dalam mengikuti kegiatan akademik lainnya, penulis banyak menerima bimbingan, bantuan, dan dorongan yang sangat berarti dari berbagai pihak. Dukungan dari berbagai orang inilah yang menyemangati dalam proses penulisan Skripsi ini, oleh karena itu diucapkan banyak terimakasih kepada:

1. Bapak Dr. Ir. Muh.Yusuf, M.Si. Selaku Rektor Universitas Bangka Belitung.
2. Bapak Syamsul Hadi, SH.,MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung dan juga selaku Pembimbing Utama yang memberikan arahan dalam menyelesaikan penulisan Skripsi ini.
3. Bapak Rio Armanda Agustian, SH., MH. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum sekaligus selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.
4. Bapak Wirazilmustaan, SH., MH. Selaku Sekertaris Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.

5. Bapak Sigit Nugroho, S.H., M.H. Selaku Pembimbing Pendamping yang memberikan arahan, saran serta dukungan hingga selesainya penulisan Skripsi ini.
6. Bapak Toni, SH., M.H. Selaku Pembimbing Akademik dan selaku dosen yang memberikan arahan serta masukan.
7. Bapak Darwance S.H., M.H. Selaku dosen yang memberikan arahan dan saran selama penulisan.
8. Ibu Orient Abraham, SH., M.kn. Selaku Dosen Luar Biasa yang memberikan arahan, bimbingan, saran, serta masukan selama penulisan Skripsi ini.
9. Bapak serta Ibu dosen dan staf akademik Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung.
10. Serta teman-teman dalam Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Bangka Belitung yang tidak dapat disebutkan satu persatu.

Saya ucapkan banyak terimakasih sehingga dapat selesainya penulisan Skripsi ini. Kepada kedua orang tuaku, terimakasih atas doa dan dukungannya yang menjadi semangat untuk menyelesaikan Skripsi ini. Skripsi ini masih banyak kekurangan dan jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan penulis, oleh karena itu kritik yang membangun sangat diharapkan. Somoga Skripsi ini dapat bermanfaat bagi dunia akademik.

Balunijuk, Mei 2017

Hery Kristanto

DAFTAR ISI

	Hlm.
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERNYATAAN	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penulisan dan Manfaat Penulisan	7-8
D. Kerangka Teori	9
E. Metode Penelitian	12
BAB II HUKUM PERJANJIAN, PERALIHAN HAK ATAS TANAH, KONSEPSI JUAL BELI	
A. Ruang Lingkup Hukum Perjanjian	16
1. Pengertian Perikatan dan Perjanjian.....	16
2. Hubungan Antara Perikatan dan Perjanjian	18

3. Syarat Sah Perjanjian	18
4. Asas-asas Perjanjian.....	24
5. Akta.....	28
6. Perihal Hapusnya Perikatan	30
B. Ruang Lingkup Hukum Tanah	31
1. Macam-macam Hak Atas Tanah.....	31
2. Hak Milik Atas Tanah Serta Peralihannya.....	37
3. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Jual Beli	39
4. Sertipikat Sebagai Tanda Bukti.....	42
5. Tanah Belum Bersertipikat	46
C. Konsepsi Jual Beli Hak Atas Tanah	
1. Konsepsi Jual Beli Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.....	48
2. Konsepsi Jual Beli Dalam Hukum Adat	49
3. Konsepsi Jual Beli Dalam Hukum Positif.....	51

**BAB III KEABSAHAN HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
YANG BELUM BERSERTIPIKAT YANG DILAKUKAN DI
BAWAH TANGAN**

A. Keabsahan Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Yang Dilakukan Di Bawah Tangan.	54
B. Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat Yang Dilakukan Di Bawah Tangan	61

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan69

B. Saran71

DAFTAR PUSTAKA72

LAMPIRAN

