

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA
TANAH DI KABUPATEN PAMEKASAN MADURA**

SKRIPSI



Skripsi ini Diajukan Pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
Yogyakarta Untuk Memenuhi Persyaratan Guna Memperoleh Gelar Sarjana

Diajukan Oleh:

NAMA : ZAIFUL RIZAL

NIM : 20140610526

PROGRAM : ILMU HUKUM

BAGIAN : HUKUM ADMINISTRASI NEGARA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA**

2018

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA
TANAH DI KABUPATEN PAMEKASAN MADURA**

SKRIPSI

Diajukan Oleh:

NAMA : ZAIFUL RIZAL

NIM : 20140610526

Telah Disetujui Dosen Pembimbing Pada Hari Sabtu Tanggal 04-08-2018

Dosen Pembimbing

**Sunarno, SH.,M.Hum
NIP. 19721228200004153046**

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA
TANAH DI KABUPATEN PAMEKASAN MADURA**

SKRIPSI

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan dihadapan tim penguji pada hari Sabtu
Tanggal 18 Agustus 2018

Yang terdiri dari:

Ketua

Nasrullah. SH.. S.Ag.. MCL.
NIK. 19700617200004153045

Anggota I

Anggota II

Sunarno, SH., M.Hum
NIK. 19721228200004153046

Bagus Sarnawan, SH., M.Hum.
NIP. 196808211993031003

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Dr. Trisno Rahardjo, S.H., M.Hum.
NIK. 19710409199702153028

HALAMAN MOTTO

"Berlomba-lombalah Dalam Hal Kebaikan"

"Harga kebaikan manusia adalah diukur menurut apa yang telah dilaksanakan/diperbuatnya" (Ali Bin
Abi Thalib)

"Hiduplah seperti pohon kayu yang lebat buahnya; hidup di tepi jalan dan dilempari orang dengan batu,
tetapi dibalas dengan buah." (Abu Bakar Sibli)

"Jadilah seperti karang di lautan yang kuat dihantam ombak dan kerjakanlah hal yang bermanfaat
untuk diri sendiri dan orang lain, karena hidup hanyalah sekali. Ingat hanya pada Allah apapun dan di
manapun kita berada kepada Dia-lah tempat meminta dan memohon."

"Kesuksesan bukan dilihat dari hasilnya, Tapi dilihat dari prosesnya. Karena hasil direkayasa dan dibeli
Sedangkan proses selalu jujur menggambarkan siapa diri kita sebenarnya"

HALAMAN PERSEMBAHAN

Sebagai tanda bukti, dan terimakasih yang tiada batasnya kupersembahkan Skripsi ini untuk kedua orang tua penulis, Asmudin dan hkotijah yang telah merawat saya dari kecil sampai saat ini. Segala dukungan dan cinta kasih tiada terhingga yang tidak akan pernah aku lupakan. Semuga dengan selambar kertas yang bertuliskan cinta dan persembahan penulisan Skripsi ini menjadi langkah awal untuk membuat saudara laki-laki dan saudara perempuan saya bahagia, karena selama ini belum bisa berbuat yang lebih.

PERNYATAAN KEASLIAN PENULISAN SKRIPSI

Bimillahirrahmanirrahim

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Zaiful Rizal

Nim : 20140610526

Judul Skripsi : “TINJAUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH
TANPA AKTA TANAH DIKABUPATEN PAMEKASAN
MDURA”

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa penulisan skripsi ini berdasarakan hasil pemikiran, pemaparan, dan penelitian saya sendiri. Jika terdapat karya orang lain, baik itu buku, jurnal, dan lain-lain saya selaku penulis akan mencantumkan sumber-sumber yang jelas. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun.

Yogyakarta 18 Agustus 2018

Yang Menyatakan

Zaiful Rizal

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat merampungkan skripsi dengan judul: TINJUAN HUKUM TERHADAP JUAL BELI TANAH TANPA AKTA TANAH DIKABUPATEN PAMEKASAN MADURA. Ini untuk memenuhi salah satu syarat menyelesaikan studi serta dalam rangka memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Penghargaan dan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada Ayahanda tercinta Almarhum Sunardi dan Ibunda yang kusayangi Almarhumah Jatim yang telah mencurahkan segenap cinta dan kasih sayang serta perhatian moril maupun materil. Semoga Allah SWT selalu melimpahkan Rahmat, Kesehatan, Karunia dan keberkahan di dunia dan di akhirat atas budi baik yang telah diberikan kepada penulis.

Penghargaan dan terima kasih penulis berikan kepada Bapak Sunarno, SH. M. Hum selaku pembimbing yang telah membantu penulisan skripsi ini. Serta ucapan terima kasih kepada :

1. Kakah (Asmudin) dan Mbak (Khotijah) yang selam ini mendidik dan membiayai serta memberi semangat dan doa disetiap langkah ku menjalani hidup.
2. Bapak Dr. Trisno Raharjo, SH,M.Hum selaku dekan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
3. Bapak Sunarno, SH,M.Hum selaku dosen pembimbing yang telah membantu membimbing dengan penuh ketelitian dan kesabaran dalam penyusunan skripsi ini.

4. Segenap Dosen dan karyawan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah bersedia memberikan ilmunya kepada penulis dalam proses perkuliahan.
5. Seluruh teman-teman Ikatan Mahasiswa Muhammadiyah Komisariat Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta yang telah memberikan banyak pengalaman berorganisasi, dan juga memberikan semangat untuk menyelesaikan penulisan skripsi.

Akhir kata penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan. Karena itu, penulis memohon saran dan kritik yang sifatnya membangun demi kesempurnaannya dan semoga bermanfaat bagi kita semua.
Amin

Yogyakarta 18 Agustus 2018

Yang Menyatakan

Zaiful Rizal

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	6
BAB II TINNJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Pengertian Tanah Dan Hukum Agraria	8
B. Hukum Jual Beli Tanah	13
1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	13
2. Jual Beli Tanah Menurut UUPA	20
3. Tata Cara Jual Beli Tanah	24
4. Tinjuan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	27
C. Hak-Hak Atas Tanah	32
1. Hak Milik.....	33
2. Hak Guna Usaha.....	34
3. Hak Guna Bangunan.....	35
4. Hak Pakai.....	35
5. Hak Sewa Untuk Bangunan.....	36

6. Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara.....	37
BAB III METODE PENELITIAN	38
A. Jenis Penelitian	38
B. Jenis Data dan Bahan Penelitian.....	38
C. Lokasi Penelitian dan Responden.....	39
D. Nara Sumber dan Pengambilan Data.....	39
E. Analisis Data	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Pelaksanaan Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Kabupaten Pamekasan Madura.	43
1. Gambaran Umum Kabupaten Pamekasan.	43
2. Beberapa Contoh Kasus Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Kabupaten Pamekasan Madura	51
3. Faktor-faktor yang Menyebabkan Terjadi Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Di Kabupaten Pamekasan Madura	54
4. Pendaftaran Tanah Hak Milik Adat.....	54
5. Ketentuan Pendaftaran Konvensi Hak Milik Adat.....	58
B. Status Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Akta Tanah Menurut Peraturan Perundang-undangan Pertanahan Nasional	60
1. Kedudukan Hukum Adat Dalam Hukum Tanah Nasional	60
2. Hukum Adat Sebagai Dasar Bagi Pembentukan Hukum Agraria Nasional	66
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	73
A. Kesimpulan.....	73
B. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76