

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANPA (AJB) DI
NOTARIS & PPAT**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum (S.H.)
pada Program Studi Program Studi Hukum
Tatanegara Islam Fakultas Syariah



Disusun oleh:
GINA MUSDALIFA
NIM: 2283130055

**FAKULTAS SYARIAH
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER SYEKH NURJATI
CIREBON
2026 M / 1447 H**

ABSTRAK

Gina Musdalifa. NIM: 2283130055. Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanpa (AJB) Di Notaris ppap

Peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli merupakan perbuatan hukum yang memiliki konsekuensi yuridis penting. Secara normatif, berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak wajib dibuktikan dengan AJB yang dibuat oleh notaris PPAT sebagai dasar pendaftaran tanah. Namun dalam praktiknya, khususnya di Kab. Cirebon, masih ditemukan transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa AJB, baik melalui perjanjian di bawah tangan maupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Praktik tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait faktor penyebabnya, keabsahan dan kekuatan pembuktiannya, serta implikasi hukumnya terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif empiris, yang menggabungkan analisis ketentuan hukum normatif dengan data empiris yang diperoleh di lapangan. Penelitian kualitatif deskriptif berbasis studi kasus yang dilakukan secara naturalistik digunakan. Data primer dan data sekunder adalah bagian dari sumber data. Data sekunder berasal dari literatur hukum, peraturan perundang-undangan, jurnal, dan dokumen resmi yang relevan. Data primer diperoleh melalui observasi, wawancara, dan dokumentasi resmi dari Notaris dan PPAT serta anggota masyarakat yang menjual dan membeli tanah di Kota Cirebon. Untuk mengumpulkan data, observasi, wawancara, dan dokumentasi digunakan. Sementara itu, untuk menganalisis data, ada beberapa tahapan yang harus dilewati, seperti reduksi data, penyampaian data, dan verifikasi, sehingga dapat membuat kesimpulan tentang masalah yang diteliti.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa, secara hukum perdata, jual beli tanah tanpa AJB tetap sah selama memenuhi syarat Pasal 1320 KUH Perdata, yakni adanya kesepakatan para pihak, kecakapan, objek tertentu, dan causa yang halal. Namun, dari perspektif hukum agraria nasional yang menganut asas publisitas dan asas kepastian hukum, peralihan hak tersebut belum dianggap sempurna karena tidak memenuhi ketentuan formal pembuatan akta autentik oleh PPAT dan tidak dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Konsekuensinya, secara administratif dan yuridis formal, hak atas tanah tetap tercatat atas nama pemilik sebelumnya, sehingga pembeli tidak memperoleh perlindungan hukum yang optimal. terutama dalam hal pembuktian dan potensi sengketa dengan pihak ketiga. dalam perspektif hukum Kondisi ini berpotensi menimbulkan sengketa, terutama apabila terjadi wanprestasi, pengalihan kepada pihak ketiga, pewarisan, atau adanya gugatan dari pihak lain yang berkepentingan. Dengan demikian, AJB memiliki fungsi fundamental tidak hanya sebagai alat bukti autentik, tetapi juga sebagai instrumen legal yang menjamin kepastian, ketertiban administrasi pertanahan, serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam sistem hukum pertanahan nasional.

Kata kunci: *Peralihan Hak Milik, Jual Beli Tanah, Akta Jual Beli (AJB), Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum.*

ABSTRAK

Gina Musdalifa. NIM: 2283130055. Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanpa (AJB) Di Notaris ppap

The transfer of ownership of land through buying and selling is a legal act that has important juridical consequences. Normatively, based on Law Number 5 of 1960 UUPA and Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, the transfer of rights must be evidenced by the AJB made by the PPAT notary as the basis for land registration. However, in practice, especially in Cirebon Regency, there are still land purchase and sale transactions that are carried out without AJB, either through an under-hand agreement or a Binding Sale and Purchase Agreement (PPJB). This practice raises legal issues related to its causative factors, its validity and evidentiary strength, as well as its legal implications for legal certainty and protection for the parties.

This study uses an empirical normative law approach, which combines the analysis of normative legal provisions with empirical data obtained in the field. Naturalistic qualitative research based on case studies is used. Primary data and secondary data are part of the data source. Secondary data is derived from legal literature, laws and regulations, journals, and relevant official documents. Primary data was obtained through observations, interviews, and official documentation from Notaries and PPAT as well as community members who sell and buy land in Cirebon City. To collect data, observations, interviews, and documentation are used. Meanwhile, to analyze the data, there are several stages that must be passed, such as data reduction, data submission, and verification, so that it can make conclusions about the problem being researched.

The results of the study show that, in civil law, the sale and purchase of land without AJB remains valid as long as it meets the requirements of Article 1320 of the Civil Code, namely the agreement of the parties, skills, certain objects, and causa that is halal. However, from the perspective of national agrarian law which adheres to the principle of publicity and the principle of legal certainty, the transfer of rights has not been considered perfect because it does not meet the formal requirements for making an authentic deed by PPAT and cannot be registered with the Land Office. Consequently, administratively and juridically formal, the rights to the land remain registered in the name of the previous owner, so that the buyer does not obtain optimal legal protection. especially in terms of proving and potential disputes with third parties. In a legal perspective This condition has the potential to cause disputes, especially in the event of default, transfer to a third party, inheritance, or lawsuit from other interested parties. Thus, the AJB has a fundamental function not only as authentic evidence, but also as a legal instrument that guarantees certainty, order of land administration, and legal protection for the parties in the national land legal system

Keywords: *Transfer of Ownership, Sale and Purchase of Land, Deed of Sale and Purchase (AJB), Legal Certainty, Legal Protection.*

الملخص

جينا موسداليفا. نيم: 2283130055. التحليل القانوني لنقل حقوق الأرض من خلال البيع والشراء (AJB) في وثيقة PPAT

نقل ملكية الأرض من خلال الشراء والبيع هو فعل قانوني له عواقب قضائية مهمة. وبناء على القانون رقم 5 لعام 1960 من UUPA واللائحة الحكومية رقم 24 لعام 1997 المتعلقة بتسجيل الأراضي، يجب أن يتم إثبات نقل الحقوق من خلال AJB الذي يقدمه كاتب العدل PPAT كأساس لتسجيل الأراضي. ومع ذلك، في الواقع، وخاصة في مقاطعة سيريبون، لا تزال هناك معاملات شراء وبيع أراض تتم بدون AJB، سواء من خلال اتفاقية سرية أو اتفاقية بيع وشراء ملزمة (PPJB). تثير هذه الممارسة قضايا قانونية تتعلق بعواملها السببية، وصحتها وقوتها الأدللية، بالإضافة إلى تداعياتها القانونية على اليقين القانوني وحماية الأطراف. تستخدم هذه الدراسة نهجا قانونيا معياريا تجريبيا، يجمع بين تحليل الأحكام القانونية المعيارية والبيانات التجريبية التي تم الحصول عليها في الميدان. يستخدم البحث النوعي الطبيعي المبني على دراسات الحالة. البيانات الأولية والبيانات الثانوية جزء من مصدر البيانات. تستمد البيانات الثانوية من الأدبيات القانونية، والقوانين والأنظمة، والمجلات، والوثائق الرسمية ذات الصلة. تم الحصول على البيانات الأولية من خلال الملاحظات والمقابلات والوثائق الرسمية من موثقين PPAT بالإضافة إلى أعضاء المجتمع الذين يبيعون ويشترون الأراضي في مدينة سيريبون. لجمع البيانات، تستخدم الملاحظات والمقابلات والتوثيق. وفي الوقت نفسه، لتحليل البيانات، هناك عدة مراحل يجب اجتيازها، مثل تقليل البيانات، وتقديم البيانات، والتحقق، حتى يتمكن الجهاز من استخلاص استنتاجات حول المشكلة التي يتم بحثها.

تظهر نتائج الدراسة أنه في القانون المدني، يبقى بيع وشراء الأراضي بدون AJB ساريا طالما أنها تستوفي متطلبات المادة 1320 من القانون المدني، وهي اتفاق الأطراف والمهارات وبعض الأشياء والأسباب الحللة. ومع ذلك، من منظور القانون الزراعي الوطني الذي يلتزم بمبدأ الدعاية ومبدأ اليقين القانوني، لم يعتبر نقل الحقوق مثاليا لأنه لا يستوفي المتطلبات الرسمية لصنع صك أصلي من قبل PPAT ولا يمكن تسجيله لدى مكتب الأراضي. وبالتالي، وبموجب الصلاحيات الإدارية والقانونية، تبقى حقوق الأرض مسجلة باسم المالك السابق، بحيث لا يحصل المشتري على الحماية القانونية المثلى. خاصة فيما يتعلق بالإثبات والنزاعات المحتملة مع أطراف ثالثة. من منظور قانوني، قد يؤدي هذا الشرط إلى نزاعات، خاصة في حالة التخلف عن السداد أو الانتقال إلى طرف ثالث أو الميراث أو دعوى قضائية من أطراف أخرى مهمة. لذا، فإن AJB له وظيفة أساسية ليس فقط كدليل موثوق، بل أيضا كأداة قانونية تضمن اليقين، ونظام إدارة الأراضي، والحماية القانونية للأطراف في النظام القانوني الوطني للأراضي

الكلمات المفتاحية: نقل الملكية، بيع وشراء الأراضي، صك البيع والشراء (AJB)، اليقين القانوني، الحماية القانونية.

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa skripsi mahasiswa:

Nama : Gina Musdalifa
NIM : 2283130055
Judul Skripsi : Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanpa (AJB) Di Notaris PPAT

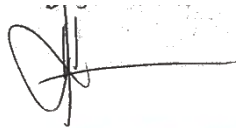
Skripsi tersebut telah dibimbing dan diperiksa dengan saksama, serta layak untuk diajukan dalam Ujian Munaqasyah (Sidang Skripsi) sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Tata Negara Islam Fakultas Syariah UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Cirebon, 23, Februari, 2026

Dosen Pembimbing

Pembimbing I

Pembimbing II



Prof. Dr. H. E. Sugianto, M.H.

NIP: 196702082005011002



Kusdiyana, M.S.I

NIP: 198810172019031007

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

NOTA DINAS

Kepada Yth.
Dekan Fakultas Syariah
UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon
di Cirebon.

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Yang bertanda tangan di bawah ini menyatakan bahwa setelah dilakukan proses bimbingan, pemberian arahan, serta koreksi terhadap penulisan skripsi mahasiswa atas nama:

Nama : **Gina Musdalifa**
NIM : **2283130055**
Judul Skripsi : **Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanpa (AJB) Di Notaris PPAT**

Dengan ini kami berpendapat bahwa skripsi yang bersangkutan telah **memenuhi syarat untuk diajukan dalam ujian munaqasyah** pada Program Studi Hukum Tata Negara Islam Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Demikian nota dinas ini kami sampaikan untuk dapat ditindaklanjuti sebagaimana mestinya.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Cirebon, 23, Februari, 2026

Pembimbing I

Pembimbing II

Prof. Dr. H. E. Sugianto, M.H.

NIP: 196702082005011002

Kusdiyana, M.S.I

NIP: 198810172019031007

Mengetahui,

Ketua Program Studi



Dr. Mohamad Rana M.H.I

NIP: 198509202015031003

LEMBAR PENGESAHAN

Skripsi berjudul: “**Analisis Yuridis Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanpa (AJB) Di Notaris PPAT**”, oleh **Gina Musdalifa, NIM: 2283130055**, telah dipresentasikan dan dipertahankan dalam sidang munaqasyah pada Program Studi Hukum Tatanegara Islam Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri (UIN) Siber Syekh Nurjati Cirebon, pada tanggal 02 Maret 2026

Berdasarkan hasil penilaian tim penguji, skripsi ini dinyatakan diterima dan disahkan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Sidang Munaqasyah:

Ketua Sidang:



Dr. Mohamad Rana M.H.I

NIP: 198509202015031003

Sekretaris Sidang:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Jefik Zulfikar Hafidz.

Jefik Zulfikar Hafidz, M.H

NIP: 19920725 201903 1 012

Penguji I:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Dr. H. Edy Setyawan.

Dr. H. Edy Setyawan, Lc., MA

NIP: 19770405 200501 1 003

Penguji II:

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Jefik Zulfikar Hafidz.

Jefik Zulfikar Hafidz, M.H

NIP: 19920725 201903 1 012

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Bismillāhirrahmānirrahīm

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **Gina Musdalifa**
NIM : 2283130055
Tempat, Tanggal Lahir : Cirebon, 22 Juni 2003
Alamat : Des. Palimanan Barat Kec. Gempol Kan.
Cirebon

Dengan ini saya menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya susun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Program Studi Hukum Tata Negara, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon, merupakan hasil karya saya sendiri.

Segala kutipan dan sumber yang berasal dari karya orang lain telah saya cantumkan secara jelas dan sesuai dengan kaidah penulisan ilmiah yang berlaku.

Apabila di kemudian hari terbukti bahwa skripsi ini mengandung unsur plagiarisme, baik sebagian maupun seluruhnya, saya bersedia menerima sanksi akademik, termasuk pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh, sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku di Universitas Islam Negeri Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari pihak mana pun.

Cirebon, 26, Februari 2026

Yang menyatakan,



Gina Musdalifa
NIM: 2283130055

MOTTO

“Allah tidak mengatakan hidup ini mudah. Tetapi Allah berjanji, bahwa sesungguhnya Bersama kesulitan ada kemudahan”

(QS. Al-Insyirah: 5-6)

“Tidak Ada Mimpi Yang Terlalu Tinggi dan Tidak Ada Mimpi Yang Patut Di Remehkan. Lambungkan Setinggi Yang Kau Inginkan dan Gapailah Dengan Selayaknya Yang Kau Harapkan”

(Maudy Ayunda)

“Kebenaran tidak selalu mudah diperjuangkan, tetapi selalu layak untuk dipertahankan

“Tidak Semua Hal Bisa Kita Miliki Tamun Semuanya Bisa Kita Syukuri.”

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

KATA PERSEMBAHAN

Pertama Saya Ucapkan puji syukur atas segala nikmat berupa kesehatan, kekuatan Kesabaran dan inspirasi yang sangat banyak dalam proses penyelesaian skripsi ini. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW. Dengan segala ketulusan hati dan rasa syukur yang mendalam, karya sederhana ini kupersembahkan kepada:

1. Kepada kedua orang tua saya, yang cintanya tak lekang oleh waktu, doanya menjadi penopang langkah, dan pengorbanannya tak pernah terucap namun terasa dalam setiap keberhasilan. Terima kasih atas cinta tanpa syarat dan doa yang tak pernah putus.
2. Taklupa juga kepada kaka-kaka saya yang terkasih terimakasih sudah membersamai lika liku perjalanan kuliahku, Terutama kaka Perempuan Saya Ayi Sapitri terimakasih sudah menjadi kaka yang sangat baik, makasih sudah lahir di dunia ini mungkin kalo kamu bukan jadi kakaku aku ngaakan ada di posisi sekarang, makasih sudah selaluu mengusahakan apa yang terbaik buat aku selalu memastikan hidupku tertata dengan sebaik mungkin. Maaf kalo kadang suka ngeluh cape sama kuliah padahal aku tau harusnya kamu yang lebih cape karena harus ngurusin semuanya sendiri, makasih karena udah jadi kakaku. Kamu tau kamu udah jadi panutanku tentang apapun sekarang, aku tau kita sama-sama gengsi buat ngomong sayang, tapi sekarang dari lubuk hatiku yang paling dalam you are the best sister in the word tolong tetap jadi kakaku, sekarang besok atau di kehidupan selanjutnya.
3. Tidak Lupa Juga Terima kasih kepada teman-teman Sahabat-sahabat seperjuangan, terutama Atikah, Maul dan beberapa yang tidak bisa di sebutkan semuanya, makasih sudah jadi teman yang baik yang hadir bukan hanya dalam tawa, tetapi juga dalam lika-likunya perjuangan. Terima kasih atas kebersamaan yang tak ternilai dan semangat yang tak pernah pudar.
4. Terkhusus kepada para anabulku comot, leon, looky dan kiyu terimakasih sudah menjadi salah satu hiburanku di waktu pusing dengan dunia

perkuliahan yang terkadang di luar nalar, makasih juga udah jadi salah satu alasan tetap waras untuk menghadapi dunia yang sedikit jahat ini.

5. Yang terahir Untuk diri saya sendiri Gina Musdalifa, kalo aku bisa kembali ke masa lalu aku bakal bilang sama gina kecil, ngapapa ngaperlu takut, kamu pasti bisa, jatuh ngapapa yang harus kamu lakuin cuman harus tetap berdiri dan terus melangkah kedepan pelan-pelan ngapapa yang penting sampai, aku cuman mau bilang “jalan kaki bukan berarti ngasampe kan, kadang yang lari juga masih bisa jatuh“ jadi nikmati prosesnya ngaperlu ngikut setandart kebahagiaan orang lain, karena kebahagiaan bukan di cari tapi di ciptakan. Dan yang terahir untuk gina sekarang makasih sudah mau berani melangkah, makasih untuk kesabaran yang tumbuh dalam sunyi, dan untuk keteguhan hati yang terus menjaga harapan ketika segala hal terasa berat. dan yang terahir terimakasih sudah tetap waras.

Semoga karya ini bisa menjadi persembahan kecil yang berarti, bukan hanya sebagai tugas akademik, tetapi juga sebagai bentuk ikhtiar ilmu yang bermanfaat dan bernilai ibadah di sisi Allah Swt.

UINSSC
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SIBER
SYEKH NURJATI CIREBON

DAFTAR RIWAYAT HIDUP



Nama Lengkap : **Gina Musdalifa**
Tempat, Tanggal Lahir : Cirebon, 22 Juni 2003
Jenis Kelamin : Perempuan
Alamat : Desa. Palimanan Barat Kec. Gempol Kab. Cirebon
No. Telepon/HP : 0881023467116
Email : Ginamusdalifa226@gmail.com

Riwayat Pendidikan

1. SD/Sederajat : SDN 3 Kedung Bunder, 2009 – 2015
2. SMP/Sederajat : SMPN 1 Gempol, 2016 – 2019
3. SMA/Sederajat : SMA Al-Ikhlas, 2020 – 2022
4. S1 : UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon, 2022 – 2026

KATA PENGANTAR

Bismillāhirrahmānirrahīm

Dengan penuh rasa syukur, penulis panjatkan puji ke hadirat Allah Swt. atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya yang tiada terhingga. Atas izin-Nya, skripsi ini dapat diselesaikan sebagai bagian dari pemenuhan tugas akademik untuk meraih gelar Sarjana Hukum (S.H.) pada Fakultas Syariah UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon.

Shalawat dan salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Muhammad Saw., sosok agung yang menjadi teladan dalam ilmu, akhlak, dan perjuangan hidup. Semoga kita semua termasuk umat yang senantiasa meneladani jejak beliau dengan ikhlas dan istiqamah.

Skripsi ini tidak mungkin terselesaikan tanpa bantuan, bimbingan, dan doa dari berbagai pihak yang telah hadir dalam proses ini, baik secara langsung maupun tidak langsung. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada:

1. Prof. Dr. H. Aan Jaelani, M.Ag., selaku Rektor UIN Siber Syekh Nurjati Cirebon, atas dukungan penuh terhadap pengembangan akademik mahasiswa;
2. Bapak Dr. H. Edy Setyawan, Lc., M.A., selaku Dekan Fakultas Syariah, atas motivasi dan arahannya yang membimbing penulis selama studi;
3. Ketua Program Studi Hukum Tata Negara Islam, Bapak Dr. Mohamad Rana M.H.I dan Sekretaris Program Studi, Bapak Jefik Zulfikar Hafidz, M.H. yang telah mendampingi proses akademik dengan penuh tanggung jawab;
4. Dosen Pembimbing I, Prof. Dr. H. E. Sugianto, M.H. dan Dosen Pembimbing II Bapak Kusdiyana, M.Sc, yang dengan kesabaran, ketelitian, dan dedikasi telah membimbing penulis hingga skripsi ini mencapai bentuk akhir;
5. Seluruh dosen Fakultas Syariah, atas ilmu yang ditanamkan dan keteladanan yang diberikan selama masa studi;

6. Staf akademik dan tenaga kependidikan yang telah membantu dalam proses administrasi dan pelayanan akademik;
7. Kedua orang tua tercinta dan keluarga besar yang menjadi sumber kekuatan, cinta, dan doa yang tidak pernah putus;
8. Sahabat dan rekan seperjuangan, atas kebersamaan, dukungan moral, dan semangat dalam melewati setiap tantangan akademik;
9. Serta semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, namun keberadaannya sangat berarti dalam proses penyusunan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa karya ini masih jauh dari kesempurnaan. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan sebagai bahan evaluasi dan perbaikan ke depan.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menjadi amal jariyah yang diridai Allah Swt.

Cirebon, 24, Februari 20226

Penulis



PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN
KEPUTUSAN BERSAMA
MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN
REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987
 Nomor: 0543b//U/1987

Transliterasi dimaksudkan sebagai pengalih-hurufan dari abjad yang satu ke abjad yang lain. Transliterasi Arab-Latin di sini ialah penyalinan huruf-huruf Arab dengan huruf-huruf Latin beserta perangkatnya.

A. Konsonan

Fonem konsonan bahasa Arab yang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf. Dalam transliterasi ini sebagian dilambangkan dengan huruf dan sebagian dilambangkan dengan tanda, dan sebagian lagi dilambangkan dengan huruf dan tanda sekaligus.

Berikut ini daftar huruf Arab yang dimaksud dan transliterasinya dengan huruf latin:

Tabel 0.1: Tabel Transliterasi Konsonan

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ	Alif	Tidak dilambangkan	Tidak dilambangkan
ب	Ba	B	Be
ت	Ta	T	Te
ث	Ša	š	es (dengan titik di atas)
ج	Jim	J	Je
ح	Ḥa	ḥ	ha (dengan titik di bawah)
خ	Kha	Kh	ka dan ha
د	Dal	d	De
ذ	Žal	ž	Zet (dengan titik di atas)

ر	Ra	r	er
ز	Zai	z	zet
س	Sin	s	es
ش	Syin	sy	es dan ye
ص	Ṣad	ṣ	es (dengan titik di bawah)
ض	Ḍad	ḍ	de (dengan titik di bawah)
ط	Ṭa	ṭ	te (dengan titik di bawah)
ظ	Ẓa	ẓ	zet (dengan titik di bawah)
ع	`ain	`	koma terbalik (di atas)
غ	Gain	g	ge
ف	Fa	f	ef
ق	Qaf	q	ki
ك	Kaf	k	ka
ل	Lam	l	el
م	Mim	m	em
ن	Nun	n	en
و	Wau	w	we
ه	Ha	h	ha
ء	Hamzah	‘	apostrof
ي	Ya	y	ye

B. Vokal

Vokal bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau *monofong* dan vokal rangkap atau *diftong*.

1. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harakat, transliterasinya sebagai berikut:

Tabel 0.2: Tabel Transliterasi Vokal Tunggal

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـَ	<i>Fathah</i>	a	a
ـِ	<i>Kasrah</i>	i	i
ـُ	<i>Dammah</i>	u	u

2. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harakat dan huruf, transliterasinya berupa gabungan huruf sebagai berikut:

Tabel 0.3: Tabel Transliterasi Vokal Rangkap

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
ـِـَ...	<i>Fathah dan ya</i>	ai	a dan u
ـِـُ...	<i>Fathah dan wau</i>	au	a dan u

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	كَتَبَ	<i>kataba</i>
2	فَعَلَ	<i>fa`ala</i>
3	سُئِلَ	<i>suila</i>
4	كَيْفَ	<i>kaifa</i>
5	حَوْلَ	<i>ḥaula</i>

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harakat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda sebagai berikut:

Tabel 0.4: Tabel Transliterasi *Maddah*

Huruf Arab	Nama	Huruf Latin	Nama
أ...إ...ى...	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	ā	a dan garis di atas
ى...ى	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	ī	i dan garis di atas
و...و	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	ū	u dan garis di atas

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	قَالَ	<i>qāla</i>
2	رَمَى	<i>ramā</i>
3	قِيلَ	<i>qīla</i>
4	يَقُولُ	<i>yaqūlu</i>

4. Ta' Marbutah

Transliterasi untuk ta' marbutah ada dua, yaitu:

a. *Ta' marbutah* hidup

Ta' marbutah hidup atau yang mendapat harakat fathah, kasrah, dan dammah, transliterasinya adalah “t”.

b. *Ta' marbutah* mati

Ta' marbutah mati atau yang mendapat harakat sukun, transliterasinya adalah “h”.

- c. Kalau pada kata terakhir dengan *ta' marbutah* diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang *al* serta bacaan kedua kata itu terpisah, maka *ta' marbutah* itu ditransliterasikan dengan “h”.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ	<i>Rauḍat al-Atfāl</i>
2	الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ	<i>Al-Madīnah Al-Munawwarah</i>
3	طَلْحَةَ	<i>Talḥah</i>
4	كَرَامَةَ	<i>Karāmah</i>
5	فَاطِمَةَ	<i>Fāṭimah</i>

5. Syaddah (Tasydid)

Syaddah atau *tasydid* yang dalam tulisan Arab dilambangkan dengan sebuah tanda, tanda *syaddah* atau tanda *tasydid*, ditransliterasikan dengan huruf, yaitu huruf yang sama dengan huruf yang diberi tanda *syaddah* itu.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	مُدَرِّسٌ	<i>mudarris</i>
2	مُفَسِّرٌ	<i>mufassir</i>
3	مُحَمَّدٌ	<i>Muḥammad</i>
4	مُسَلِّمٌ	<i>musallam</i>
5	السُّنْسُنُ	<i>asy-Syams</i>

C. Kata Sandang

Kata sandang dalam sistem tulisan Arab dilambangkan dengan huruf, yaitu ال, namun dalam transliterasi ini kata sandang itu dibedakan atas:

1. Kata sandang yang diikuti huruf syamsiyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf syamsiyah ditransliterasikan sesuai dengan bunyinya, yaitu huruf “l” diganti dengan huruf yang langsung mengikuti kata sandang itu.

2. Kata sandang yang diikuti huruf qamariyah

Kata sandang yang diikuti oleh huruf qamariyah ditransliterasikan dengan sesuai dengan aturan yang digariskan di depan dan sesuai dengan bunyinya.

Baik diikuti oleh huruf syamsiyah maupun qamariyah, kata sandang ditulis terpisah dari kata yang mengikuti dan dihubungkan dengan tanpa sempang.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	الرَّجُلُ	<i>ar-rajulu</i>
2	الْقَلَمُ	<i>al-qalamu</i>
3	الْجَلَالُ	<i>al-jalālu</i>
4	الرَّحْمَنُ	<i>ar-Rahmān</i>
5	الشَّمْسُ	<i>asy-Syams</i>

6. Hamzah

Hamzah ditransliterasikan sebagai apostrof. Namun hal itu hanya berlaku bagi hamzah yang terletak di tengah dan di akhir kata. Sementara hamzah yang terletak di awal kata dilambangkan, karena dalam tulisan Arab berupa alif.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	تَأْخُذُ	<i>ta'khuzu</i>
2	شَيْءٍ	<i>syai'un</i>
3	التَّوَهُُّ	<i>an-nau'u</i>
4	إِنَّ	<i>inna</i>

D. Penulisan Kata

Pada dasarnya setiap kata, baik *fail*, *isim* maupun huruf ditulis terpisah. Hanya kata-kata tertentu yang penulisannya dengan huruf Arab sudah lazim dirangkaikan dengan kata lain karena ada huruf atau harkat yang dihilangkan, maka penulisan kata tersebut dirangkaikan juga dengan kata lain yang mengikutinya.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	وَ إِنَّ اللَّهَ فَهُوَ خَيْرُ الرَّازِقِينَ	<i>Wa innallāha lahuwa khair ar-rāziqīn/ Wa innallāha lahuwa khairurrāziqīn</i>
2	بِسْمِ اللَّهِ مَجْرَاهَا وَ مُرْسَاهَا	<i>Bismillāhi majrehā wa mursāhā</i>

E. Huruf Kapital

Meskipun dalam sistem tulisan Arab huruf kapital tidak dikenal, dalam transliterasi ini huruf tersebut digunakan juga. Penggunaan huruf kapital seperti apa yang berlaku dalam EYD, di antaranya: huruf kapital digunakan untuk menuliskan huruf awal nama diri dan permulaan kalimat. Bilamana nama diri itu didahului oleh kata sandang, maka yang ditulis dengan huruf kapital tetap huruf awal nama diri tersebut, bukan huruf awal kata sandangnya.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ	<i>Alhamdu lillāhi rabbi al-`ālamīn / Alhamdu lillāhi rabbil `ālamīn</i>
2	الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ	<i>Ar-rahmānir rahīm/Ar-rahmān ar-rahīm</i>

Penggunaan huruf awal kapital untuk Allah hanya berlaku bila dalam tulisan Arabnya memang lengkap demikian dan kalau penulisan itu disatukan dengan kata lain sehingga ada huruf atau harakat yang dihilangkan, huruf kapital tidak dipergunakan.

Contoh:

No.	Tulisan Arab	Ditulis Secara Latin
1	اللَّهُ غَفُورٌ رَحِيمٌ	<i>Allaāhu gafūrun rahīm</i>
2	لِلَّهِ الْأُمُورُ جَمِيعًا	<i>Lillāhi al-amru jamī`an/Lillāhil-amru jamī`an</i>

F. Tajwid

Bagi mereka yang menginginkan kefasihan dalam bacaan, pedoman transliterasi ini merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan Ilmu Tajwid. Karena itu peresmian pedoman transliterasi ini perlu disertai dengan pedoman tajwid.

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iv
NOTA DINAS.....	v
LEMBAR PENGESAHAN	vi
MOTTO	viii
KATA PERSEMBAHAN	ix
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	x
KATA PENGANTAR.....	xi
PEDOMAN TRANSLITERASI ARAB LATIN	xiii
DAFTAR ISI.....	xxi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Permasalahan Penelitian.....	5
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Penelitian Terdahulu	8
F. Kerangka Pemikiran.....	16
G. Metode Penelitian.....	19
BAB II TINJAUAN TEORITIS	25
A. Pengertian Hak Milik Atas Tanah.....	25
B. Macam-Macam Hak Milik atas Tanah dan Asas-Asasnya.	27
C. Pengertian Peralihan dan Sahnya Peralihan Hak atas Tanah	30
D. Teori Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah.....	32
E. Teori Ekonomi Perilaku (Behavioral Economics).	33
BAB III DESKRIPSI UMUM OBJEK PENELITIAN	37
A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian Dan Profil Wilayah Kajian	37
B. Struktur Kelembagaan dan Kewenangan PPAT.	39
C. Praktik Peralihan Hak Tanah Tanpa Akta Jual Beli (AJB).....	41
D. Kondisi Faktual Praktik Jual Beli Tanah Tanpa AJB.	41

E. Gambaran Umum Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia.....	43
F. Sejarah dan Perkembangan Pengaturan Peralihan Hak Atas Tanah.	43
BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN	45
A. Analisis Penyebab Terjadinya Praktik Jual Beli Tanah Tanpa AJB.....	45
B. Analisis Keabsahan dan Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Tanpa AJB... 52	
C. Analisis Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa AJB terhadap Kepastian dan Perlindungan Hukum.	56
BAB V PENUTUP.....	61
A. Kesimpulan	61
B. Saran.....	63
DAFTAR PUSTAKA.....	65
LAMPIRAN.....	69

