



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI
DI BAWAH TANGAN TERHADAP PENJUAL
YANG TIDAK MENGURUS BALIK NAMA SERTIPIKAT
(Studi Kasus Perkara No. 158/Pdt.G/2022/PN.Unr)**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Sarjana Program Sarjana

Disusun oleh:
MIMI MELISA
NPM. 201003742018350

SEMARANG

2024



UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
FAKULTAS HUKUM

**ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI DI BAWAH TANGAN
TERHADAP PENJUAL YANG TIDAK MENGURUS BALIK NAMA SERTIPIKAT
(Studi Kasus Perkara No. 158/Pdt.G/2022/PN.Unr)**

SKRIPSI

Telah dilakukan pengujian di hadapan Tim Penguji
dan memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan
Program Studi Ilmu Hukum Program Sarjana

Disusun oleh :
MIMI MELISA
201003742018350

Mengesahkan,
Tim Penguji
Ketua,

Widiati Dwi Winarni, S.H., M.H
NIDN. 0606066205

Anggota,

Dr. Totok Tumangkar, S.H., M.Hum
NIDN : 0601015901

Anggota,

Dr. Mashari, SH., M.Hum
NIDN : 0607056401

Mengetahui
Dekan



Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum.
NIDN : 0625046301

SEMARANG
2024

DAFTAR ISI

Halaman Judul.....	i
Halaman Persetujuan.....	ii
Halaman Pengesahan	iii
Pernyataan Karya Ilmiah	iv
Motto	v
Kata Pengantar	vi
Daftar Isi.....	viii
Abstrak	x

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Kegunaan Penelitian	4
E. Sistematika Penelitian	5

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Perlindungan Hukum	6
B. Pengertian Jual Beli Tanah	8
C. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah	12
D. Pengertian Balik Nama Sertifikat	15
E. Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah	16

BAB III METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian	22
B. Spesifikasi Penelitian	22
C. Sumber Data	23
D. Metode Pengumpulan Data	24
E. Metode Penyajian Data	24
F. Metode Analisis Data	24

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISA DATA

A. Perlindungan Hukum Jual Beli Dibawa Tangan Terhadap Penjual Yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertifikat	25
B. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang Dalam Memutus Perkara No. 158/Pdt.G/2022/PN.Unr.	36

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	51
B. Saran	52

DAFTAR PUSTAKA

ABSTRAK

Sebagian masyarakat masih suka melakukan proses transaksi jual beli dibawah tangan. Setelah pelunasan dan pembayaran dari pembeli, penjual akan menyerahkan sertifikat dan tanah miliknya hak milik tanpa melibatkan PPAT. Hal ini kan menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Dengan latar belakang hal tersebut penulis dalam hal ini akan mengkaji penelitian dengan judul “Analisis Yuridis Perlindungan Hukum Jual Beli di Bawah Tangan terhadap Penjual yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat (Studi Kasus Perkara No. 158/Pdt.G/2022/PN.Unr)”. 1) Perumusan masalah dalam penelitian yaitu Bagaimana perlindungan hukum jual beli dibawah tangan terhadap penjual yang tidak mengurus balik nama sertifikat? 2) Bagaimana pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Kabupaten Semarang dalam memutus perkara No. 158/Pdt.G/2022/PN.Unr? Metodologi penelitian yang digunakan adalah penelitian yuridis normatif., Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu studi kepustakaan dan wawancara. Hasil dari penelitian yaitu Perlindungan hukum jual beli tanah dibawah tangan terhadap penjual yang tidak mengurus balik nama yaitu perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan oleh pemerintah sebelum terjadi pelanggaran yang tercantum dalam undang-undang, yang dilakukan dengan membatasi upaya hukum. perlindungan hukum secara represif yaitu pihak pembeli yang merasa dirugikan akibat dari jual beli tanah yang belum diproses balik nama, maka dapat mengajukan upaya hukum ke Pengadilan. Dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara No 158/Pdt.G/2022/PN. Unr yaitu Pasal 5 Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Jual beli dalam hukum adat dikatakan sah jika telah memenuhi asas tunai dan terang. Saran bagi pembeli agar meminimalkan resiko dikemudian hari, dalam melakukan transaksi jual beli tanah hendaknya melibatkan PPAT.