



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

**FAKULTAS HUKUM**

**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT  
DIBAWAH TANGAN TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 566/PDT.G/2023/PN.Smg)**

**SKRIPSI**

“Diajukan untuk memenuhi persyaratan menyelesaikan pendidikan

Program Studi Hukum Program Sarjana”

**Disusun oleh :**

**Mifta Silfiyani**

**211003742018483**

**SEMARANG**

**2025**



**UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
FAKULTAS HUKUM**


**ANALISIS YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI TANAH YANG DIBUAT DIBAWAH  
TANGAN TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN  
NOMOR 566/PDT.G/2023/PN.Smg)**

**SKRIPSI**


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

Disusun oleh :  
**MIFTA SILFIYANI**  
211003742018483

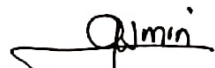
Mengesahkan,  
Tim Penguji  
Ketua,

  
**Monica Belinda Oksavina, SH.,MKn**  
NIDN : 0613099402

Anggota,

  
**Mahmuda Pancawisma F, S.H.M.Hum**  
NIDN : 0614026601

Anggota,

  
**Yasminingrum, S.H.MHum**  
NIDN : 0624126002

Mengetahui  
Dekan,  
  
**Prof. Dr. Edy Kisdiono, S.H., M.Hum.**  
NIDN : 0625046301

**SEMARANG  
2025**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN .....	iv
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI .....	ix
ABSTRAK .....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Pembatasan Masalah .....	8
C. Perumusan Masalah .....	8
D. Tujuan Penelitian .....	8
E. Kegunaan Penelitian .....	9
F. Sistematika Penulisan .....	10
G. Sistematika Penulisan .....	10
BAB II TINJAUAN PUSTAKA .....	12
A. Tinjauan Umum Perjanjian .....	12
1. Pengertian Perjanjian .....	12
2. Syarat Sahnya Perjanjian .....	13
3. Asas-Asas Dalam Perjanjian.....	13
B. Tinjauan Umum Akta .....	15
1. Akta Otentik.....	15
2. Akta Dibawah Tangan.....	17
C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	19
1. Pengertian Jual Beli .....	19
2. Pengertian Tanah.....	19
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata .....	20
4. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	21
5. Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) .....	22

6.	Hak Dan Kewajiban Penjual Dan Pembeli .....	23
D.	Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah .....	25
1.	Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	25
2.	Jenis Hak Atas Tanah .....	26
3.	Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.....	26
4.	Syarat Jual Beli Hak Atas Tanah .....	28
5.	Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli .....	29
6.	Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah .....	34
7.	Sertipikat Sebagai Bukti Hak Atas Tanah .....	36
BAB III METODE PENELITIAN .....		37
A.	Tipe Penelitian .....	37
B.	Spesifikasi Penelitian .....	37
C.	Sumber Data.....	38
D.	Metode Pengumpulan Data.....	39
E.	Metode Penyajian Data .....	39
F.	Metode Analisa Data.....	39
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS DATA .....		40
A.	Keabsahan Dan Kekuatan Hukum Dalam Praktik Jual Beli Tanah Yang Dibuat Dibawah Tangan Berdasarkan Studi Kasus Putusan Nomor 566 Pdt.G/2023/PN.Smg.....	40
B.	Analisis Yuridis Pertimbangan Hakim Dalam Memutus Perkara Studi Kasus Putusan Nomor 566/Pdt.G/2023/PN.Smg.....	56
BAB V PENUTUP.....		71
A.	Kesimpulan .....	71
B.	Saran .....	72
DAFTAR PUSTAKA.....		73

## ABSTRAK

Dalam praktiknya, banyak ditemukan masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara dibawah tangan, Perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, seperti pada contoh kasus putusan Nomor 566/Pdt.G/2023/PN.Smg. Tujuan dari penelitian ini menjawab permasalahan mengenai keabsahan dan kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah yang tidak dibuat dihadapan PPAT serta menganalisis pertimbangan hukum putusan Hakim Pengadilan Negeri Semarang terhadap Putusan Nomor 566/Pdt.G/2023/PN.Smg. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif penelitian yang lebih menekankan kepada penggunaan data sekunder. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif. Sumber data penulis menggunakan data sekunder terhadap bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi kepustakaan serta dianalisis dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Hasil penelitian bahwa: 1) Keabsahan dan kekuatan hukum perjanjian jual beli tanah dibawah tangan dengan objek sertipikat hak guna bangunan Putusan Nomor 566/Pdt.G/2023/PN.Smg adalah sah sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdata dan mempunyai kekuatan hukum yang sama seperti akta otentik. Hal ini dibuktikan dengan adanya alat bukti tertulis yang diajukan oleh pihak yang berperkara, keterangan saksi dan hasil pemeriksaan setempat maka dapat diperoleh fakta-fakta yang saling dibenarkan oleh pihak dan tidak ada yang menyangkal. 2) Analisis pertimbangan hakim dalam putusan Nomor.566/Pdt.G/2020/PN.Smg bahwa majelis hakim telah memberikan dasar hukum bagi Penggugat untuk melanjutkan peralihan hak dengan menggunakan salinan resmi putusan pengadilan. Penggugat diberi hak untuk mengajukan balik nama sertipikat tanah di Kantor Pertanahan dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya dengan verstek. Putusan ini menunjukkan bahwa hakim telah bertindak sesuai prinsip hukum yang berlaku, memberikan keadilan, dan kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa tanah sesuai dengan dasar Hukum Acara Perdata, KUHPerdata, UU No. 48 Tahun 2009 dan Perma No.1 Tahun 2016.

**Kata Kunci: Perjanjian Dibawah Tangan, Jual beli, Peralihan Tanah**