



**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli  
Rumah KPR (*Take Over Credit*) Dengan Akta Dibawah  
Tangan (Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN.Unr)**

**TESIS**

**Disusun  
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh:  
Deki Lukman Wicaksono  
NPM. 231003741020705**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**



**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli  
Rumah KPR (*Take Over Credit*) Dengan Akta Dibawah  
Tangan (Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN.Unr)**

**TESIS**

**Disusun**

**Dalam Rangka Menyusun Tesis S2  
Program Studi Magister Kenotariatan**

**Pembimbing,**

**Dr. Hj. Yulies Tiena M, S.H., M.Hum., M.Kn.**  
NUPTK. 8040740641230093

**Peneliti,**

**Deki Lukman Wicaksono**  
NPM. 231003741020705

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NUPTK. 3241741642230113

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**



**Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli  
Rumah KPR (*Take Over Credit*) Dengan Akta Dibawah  
Tangan (Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN.Unr)**

**TESIS**

**Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal 03-09-2025 dan disahkan pada tanggal: 18-09-2025**

**Penguji I**

**Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani, S.H., M.Hum., M.Kn.**  
NUPTK. 8040740641230093

**Penguji II**

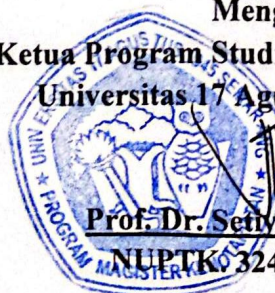
**Prof. Dr. Anggraeni Endah K, S.H., M.Hum.**  
NUPTK. 8337741642230113

**Penguji III**

**Dr. Amek Tyaswati W. L, S.H., M. Hum.**  
NUPTK. 4534740641230083

**Mengetahui,**

**Ketua Program Studi Magister Kenotariatan  
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang**



**Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.**  
NUPTK. 3241741642230113

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG  
2025**

## SURAT PERNYATAAN

Dengan memperhatikan Peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 tentang Pencegahan dan Penanggulangan Plagiat di Perguruan Tinggi, maka yang bertanda tangan di bawah ini, Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang :

Nama : Deki Lukman Wicaksono  
NPM : 231003741020705  
Alamat : Kp. Kulitan No. 198 Semarang

Dengan ini menyatakan:

1. Tesis saya adalah benar-benar hasil karya ilmiah saya sendiri;
2. Tesis saya tidak ada sedikitpun plagiat karya ilmiah orang lain;
3. Tesis saya dibuat dengan metode ilmiah yang lazim.

Demikian pernyataan ini, apabila dikemudian hari terbukti terdapat plagiat dalam karya ilmiah saya, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan menanggalkan gelar kesarjanaan yang sudah saya terima.

Semarang, 18 September 2025

Peneliti,



Deki Lukman Wicaksono

## KATA PENGANTAR

Puji syukur atas kehadiran Allah SWT. Atas karunia yang telah diberikan kepada Penulis sehingga telah berhasil menyelesaikan tesis berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Rumah KPR (*Take Over Credit*) Dengan Akta Dibawah Tangan (Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN.Unr)”** tepat pada waktunya. Tesis ini Penulis maksudkan untuk memenuhi syarat kelulusan jenjang pendidikan program strata 2 (Pasca Sarjana) Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang.

Segegap usaha untuk menyelesaikan tesis ini telah dilakukan namun Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari kata sempurna. Dalam menulis tesis ini tidak luput dari bantuan dan bimbingan para pihak. Melalui kesempatan ini, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. Drs. Soeparno, MSi. Selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang
3. Dr. Hj. Yulies Tiena Masriani. SH.,M.Hum., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dan mengarahkan Penulis sehingga tesis ini dapat diselesaikan
4. Prof. Dr. Anggraeni Endah K., SH., M.Hum. dan Dr. Aniek Tyaswati Wiji Lestari, S.H., M. Hum., selaku Penguji yang telah membimbing dan mengarahkan studi Penulis
5. Werdi Lestari SH.,M.Kn., dan Mochamad Djunaidi SH., selaku orang tua yang telah memberikan dukungan Penulis untuk menyelesaikan tesis ini
6. Nur Amalina selaku istri dan anak-anak Penulis yang telah memberikan dukungan Penulis untuk menyelesaikan tesis ini
7. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang yang telah memberikan ilmu selama ini

Semoga semua pihak yang terlibat dalam menyelesaikan tesis ini dapat menjadi amal ibadah dan mendapatkan balasan dari Allah SWT.

Semarang, 11 Juni 2025

Penulis

**Deki Lukman Wicaksono**

## ABSTRAK

KPR (Kredit Pemilikan Rumah) dapat mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan akan tetapi juga memiliki permasalahan hukum jika terjadi peralihan kepemilikan rumah yang masih dalam masa KPR kepada pihak lain (*take over credit*) tanpa melibatkan pihak Notaris maupun Bank. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan hukum akta jual beli rumah KPR (*take over credit*) yang dibuat dibawah tangan pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr, untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hukum Hakim dalam memutuskan sengketa perjanjian jual beli rumah KPR (*take over credit*) dibawah tangan pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr, dan untuk mengetahui dan menganalisis perlindungan hukum terhadap Pembeli dalam jual beli rumah KPR (*take over credit*) dengan akta dibawah tangan pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr. Metode pendekatan yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah penelitian normatif, spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, dengan menggunakan sumber data sekunder, yang diperoleh dari penelitian kepustakaan, setelah data terkumpul akan dianalisis secara kualitatif dalam bentuk tinjauan yuridis. Kesimpulan dari penelitian ini adalah kekuatan hukum akta jual beli rumah KPR yang dibuat dibawah tangan pada putusan nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr. adalah sah, sesuai Pasal 1875 KUH Perdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik karena tidak ada yang menyangkal perjanjian tersebut. Pertimbangan hukum Hakim dalam memutuskan sengketa perjanjian jual beli rumah KPR dibawah tangan pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr telah sesuai dengan KUHPerdata, Hukum Acara Perdata, dan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Perlindungan hukum terhadap Penggugat selaku Pembeli pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr adalah perlindungan hukum represif, yaitu perlindungan hukum yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul.

Kata Kunci: Dibawah Tangan, Perjanjian Jual Beli, Tanah, *Take Over Credit*, Perlindungan Hukum

## ABSTRACT

Housing Ownership Credit (KPR) can address the need for housing; however, it also presents legal issues when a house still under KPR is transferred to another party (take-over credit) without involving a Notary or the Bank. This study aims to examine and analyze the legal validity of a private sale and purchase agreement for a KPR house, as decided in Verdict Number 24/Pdt.G/2023/PN. Unr. It also aims to analyze the legal considerations of the Judge in resolving disputes related to private KPR house sale and purchase agreements in the same verdict, as well as to assess the legal protection available to buyers in such transactions. This research employs a normative legal approach with a descriptive-analytical specification, using secondary data obtained from literature studies. The collected data is then qualitatively analyzed from a juridical perspective. The study concludes that the private sale and purchase agreement for a KPR house in Verdict Number 24/Pdt.G/2023/PN. Unr. is legally valid. According to Article 1875 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), a private agreement holds the same evidentiary power as an authentic deed when its validity is not disputed. The Judge's legal considerations in this case align with the Civil Code, Civil Procedure Law, and Law No. 48 of 2009 on Judicial Power. The legal protection granted to the Plaintiff as the Buyer in Verdict Number 24/Pdt.G/2023/PN. Unr. constitutes repressive legal protection, which aims to resolve disputes that arise.

Keywords: Private Agreement, Sale and Purchase Agreement, Land, Take-Over Credit, Legal Protection

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>v</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>vi</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
1. Latar Belakang .....	1
2. Perumusan Masalah .....	4
3. Tujuan Penelitian .....	5
4. Kegunaan Penelitian .....	5
5. Kerangka Pemikiran.....	6
6. Metode Penelitian .....	9
A. Metode Pendekatan.....	9
B. Spesifikasi Penelitian.....	9
C. Sumber dan Jenis Data.....	10
D. Metode Pengumpulan Data.....	11
E. Metode Analisis Data.....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....</b>	<b>13</b>
1. Pengertian Perjanjian .....	13
2. Asas-Asas Perjanjian .....	14
3. Syarat Sah Perjanjian .....	16
4. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	19
5. Bentuk-Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	21
6. Pengertian Akta.....	22
7. Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdara .....	23
8. Pengertian Tanah dan Hukum Pertanahan .....	27
9. Perjanjian Jual Beli Tanah .....	31

10. Perjanjian Jual Beli Tanah dibawah Tangan.....	36
11. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli .....	37
12. Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia .....	39
13. Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Tanah .....	42
14. Kekuatan Pembuktian Akta .....	48
15. Pengertian dan Bentuk Perlindungan Hukum.....	50
16. Prinsip-Prinsip Perlindungan Hukum .....	53
17. Take Over Credit.....	54
18. Studi Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr .....	56
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>63</b>
1. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli Rumah KPR Yang Dibuat Dibawah Tangan Pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr. ....	63
2. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutuskan Sengketa Perjanjian Jual Beli Rumah KPR Dibawah Tangan Pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr. ....	79
3. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Dalam Jual Beli Rumah KPR ( <i>Take Over Credit</i> ) Dengan Akta Dibawah Tangan Pada Putusan Nomor 24/Pdt.G/2023/PN. Unr.....	96
<b>BAB IV .....</b>	<b>105</b>
A. Kesimpulan .....	105
B. Saran .....	108
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>110</b>