

**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN**

(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCKr)

SHINTA SHAFIRA DIPA

203300516025

Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar

Sarjana Hukum



PROGRAM SARJANA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

2024

**JURIDICAL REVIEW OF THE LEGAL CERTAINTY OF LAND RIGHTS
OWNERSHIP IN AN UNDERHAND LAND SALE AND PURCHASE
AGREEMENT**

(Case Study of Court Decision Number 187/Pdt.G/2021/PNCkr)

SHINTA SHAFIRA DIPA

203300516025

This thesis is submitted as one of the requirements to obtain
a Bachelor of Laws degree.



**UNDERGRADUATE PROGRAM
LAW SCIENCE STUDY PROGRAM
FACULTY OF LAW**

2024

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI

**TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS
TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCkr)**

Skripsi ini telah dipertahankan dihadapan tim Penguji pada tanggal 28 Februari
2024 Dinyatakan LULUS dengan Nilai A-

Jakarta, 28 Februari 2024

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,


Prof. Dr. Basuki Rekso Winbowo, S.H, M.S



Mahruf S.H., M.H


Tim Penguji

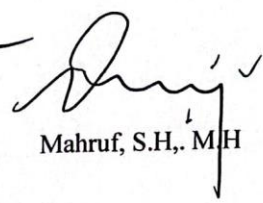
Ketua

Anggota

Anggota


Devarita, S.H., M.H


Cucuk Endratno, S.H., M.H


Mahruf, S.H., M.H

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Shinta Shafira Dipa
Tempat & Tanggal Lahir : Jakarta, 16 November 2000
Nomor Pokok Mahasiswa : 203300516025
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Universitas : Universitas Nasional
Alamat : Kp. Bongas RT.002/RW.005, Nanggung, Bogor
Nomor Telepon : 087802078959

Dengan ini menyatakan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul: **“TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCKr)”** adalah benar karya saya sendiri dan belum pernah dipublikasikan. Semua data yang saya pergunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinil. Bila dikemudian hari saya terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat, maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Demikian pernyataan ini dibuat sebenar-benarnya tanpa adanya paksaan oleh pihak manapun.

Jakarta, 05 Februari 2024

Yang Membuat Pernyataan


840AJX976907056
Shinta Shafira Dipa

ABSTRAK

Program Sarjana Universitas Nasional

Program Studi Ilmu Hukum

Skripsi, (05 Februari 2024)

- A. Nama : Shinta Shafira Dipa
- B. NPM : 203300516025
- C. Judul Skripsi : TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM
KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM
PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH
TANGAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan
Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCKr)
- D. Jumlah Halaman : 9 Halaman Pengantar, 128 Halaman Isi, Tahun
Pembuatan 2024
- E. Isi Abstrak :
- Perjanjian jual beli tanah di masyarakat seringkali dilakukan secara lisan atau dibawah tangan yakni tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun permasalahan penelitian ini, adalah Bagaimana keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan dan Bagaimana kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli dibawah tangan dalam putusan No.187/Pdt.G/2021/PNCKr. Penelitian ini dilakukan dengan menggunakan metode penelitian Yuridis Normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder. Penelitian ini mengkaji status keabsahan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah dibawah tangan. Hasil penelitian ini yaitu keabsahan jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan ialah sah secara hukum sesuai Pasal 1320 KUHPdata. Dan kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dalam perjanjian jual beli dibawah tangan adalah sah atau sudah pasti, tetapi dikarenakan jual beli tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, oleh karena itu hak atas tanah tidak bisa didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional untuk memperoleh pemindahan hak atas tanah dan balik nama sertifikat, sehingganya perlu mengajukan gugatan ke Kantor Pengadilan
- F. Daftar Pustaka : 14 Buku (2012-2022), 7 Perundang-Undangan,
10 Jurnal
- G. Dosen Pembimbing : Mahruf S.H., M.H.

ABSTRACT

National University Undergraduate Program

Law Study Program

Thesis, (05 February 2024)

- A. *Name* : Shinta Shafira Dipa
- B. *SIN* : 203300516025
- C. *Title of Thesis* : *TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM ERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Case Study Of Supteme Court Decision Number 187/Pdt.G/2021/PNCKr)*
- D. *Number of Pages* : *9 Pages Introduction, 128 Pages Contents, Year of Manufacture 2024*
- E. *Abstract Content* :
- F. *Land sale and purchase agreements in the community are often made orally or under the hand, which is not done before a Land Deed Official (PPAT). The problem of this research is How is the validity of land sale and purchase carried out under the hand and How is the legal certainty of ownership of land rights in a sale and purchase agreement under the hand in decision No.187/Pdt.G/2021/PNCKr. This research was conducted using the Yuridis Normatif research method, namely legal research conducted by examining library materials or secondary data. This research examines the status of validity and legal certainty in land sale and purchase transactions under the hand. The results of this study are the validity of land sale and purchase carried out under the hand is legally valid in accordance with Article 1320 of the Civil Code. And the legal certainty of ownership of land rights in an underhand sale and purchase agreement is valid or certain, but because the sale and purchase was not carried out in front of a PPAT as described in Government Regulation Number 24 of 1997, therefore the land rights cannot be registered at the National Land Agency to obtain a transfer of land rights or transfer the name of the certificate, so that it is necessary to file a lawsuit with the Court Office*
- G. *Bibliography* : *14 Books (2012-2022), 7 Legislation , 10 Journals*
- H. *Supervisor* : *Mahruf S.H., M.H.*

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmatNya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor 187/Pdt.G/2021/PNCkr)”** Yang diajukan guna melengkapi syarat-syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum (S1) pada program studi Ilmu Hukum, Universitas Nasional.

Penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada Pemberi dukungan terbesar kepada penulis yaitu Bunda Wiwiek, Ayah Nur, Ibu Nunung, yang telah memberikan doa serta dukungan moril maupun materiil kepada Penulis selama ini. Tanpa mereka, Penulis tidak akan bisa sampai ke titik ini.

Penulis juga mengucapkan terima kasih kepada Bapak Mahruf S.H., M.H selaku Dosen Pembimbing Skripsi yang penuh keikhlasan untuk membimbing penulis, memberikan segala saran, petunjuk serta doa, sehingga Penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Didalam kesempatan ini pula penulis menghanturkan terima kasih juga kepada para pihak yang telah memberikan bantuan moril dan materiil dalam prose penyelesaian skripsi ini, yaitu:

1. Bapak Dr. El Amry Bermawy Putera, MA., selaku Rektor Universitas Nasional

2. Bapak Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hukum;
3. Bapak Dr. Mustakim S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
4. Bapak Masidin, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional;
5. Ibu Dr. Afnaini S.H., M.Si selaku Ketua Program Kekhususan Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional;
6. Bapak Hamrin, SH., Msi (Han), M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik, yang telah membimbing serta membantu Penulis selama Perkuliahan ini.
7. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional, yang telah memberikan Ilmu Pengetahuan Hukum serta mendidik kepribadian penulis;
8. Para Staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional, yang selalu sabar dalam memberikan informasi, juga membantu penulis dalam hal administrasi selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Nasional
9. Partner Penulis, Bagas. Yang telah menemani penulis sedari dulu, tidak hanya sekedar menemani, namun selalu membantu penulis dalam keadaan apapun hingga Penulis bisa sampai ke tahap ini.
10. Kedua bapak Penulis, Bapak Wulung Sastra Wijaya dan Apa Nana, yang sudah mendokan Penulis dari jauh.

11. Adik-Adik Penulis, Aryasatya, Melati, dan Krisna Maulana serta Keluarga Besar yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu, yang tiada hentinya memberikan semangat serta doa terbaik bagi penulis;
12. Sahabat-sahabat tercinta di Fakultas Hukum Universitas Nasional yaitu Dinda, Fitri, Hilda yang sudah menemani, berjuang bersama, saling mengasihi, membantu serta menguatkan setiap waktu;
13. Teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Nasional angkatan 2020 yaitu Belva, Cella, Kak Puspa serta teman-teman yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu, terima kasih sudah menjadi teman yang baik selama perkuliahan ini.
14. Dan pihak-pihak yang tidak bisa Penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas do'a baik dan segala bentuk dukungan kepada Penulis.
15. Tidak lupa Penulis ingin berterimakasih kepada diri sendiri karena sudah mau bertahan dan berusaha sampai sejauh ini.

Akhir kata, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi pembaca serta membantu pengembangan pengetahuan ilmu hukum. Penulis dengan segala kerendahan hati mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi penyempurnaan skripsi ini yang masih jauh dari sempurna. Terima Kasih

Jakarta, 05 Februari 2024

Penulis,

Shinta Shafira Dipa

DAFTAR ISI

TANDA PENGESAHAN DAN PENILAIAN SKRIPSI. Error! Bookmark not defined.

LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN iError! Bookmark not defined.

ABSTRAK ii

ABSTRACT ivv

KATA PENGANTAR v

DAFTAR ISI viii

BAB I PENDAHULUAN Error! Bookmark not defined.

A. Latar Belakang Masalah Error! Bookmark not defined.

B. Rumusan Masalah Error! Bookmark not defined.

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian Error! Bookmark not defined.

D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual Error! Bookmark not defined.

E. Metode Penelitian Error! Bookmark not defined.

F. Sistematika Penulisan Error! Bookmark not defined.

BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG KEPASTIAN HUKUM, HAK MILIK ATAS TANAH DAN PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN..... Error! Bookmark not defined.

A. Tinjauan Umum Tentang Kepastian Hukum Error! Bookmark not defined.

1. Pengertian Kepastian Hukum Error! Bookmark not defined.

2. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Error! Bookmark not defined.

3. Kepastian Hukum dalam Proses Peradilan Error! Bookmark not defined.

B. Tinjauan Umum Hak Milik Atas Tanah Error! Bookmark not defined.

1. Macam-Macam Hak Atas Tanah Error! Bookmark not defined.

2. Prosedur dan Syarat-Syarat Pemberian Hak Milik Error! Bookmark not defined.

3. Tata Cara Pemberian Hak Milik Error! Bookmark not defined.

4. Pendaftaran Hak Milik atas Tanah Error! Bookmark not defined.

C. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian Dibawah Tangan..... Error! Bookmark not defined.

1.	Pengertian Perjanjian.....	Error! Bookmark not defined.
2.	Asas-Asas Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
3.	Syarat Sah Perjanjian.....	Error! Bookmark not defined.
4.	Jenis-Jenis Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
5.	Bentuk-Bentuk Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
6.	Unsur-Unsur Perjanjian	Error! Bookmark not defined.
7.	Batalnya Perjanjian.....	Error! Bookmark not defined.
BAB III FAKTA HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN DALAM PUTUSAN NOMOR 187/Pdt.G/2021/PNCkr		
Bookmark not defined.		
A.	Kasus Posisi	Error! Bookmark not defined.
B.	Posita Gugatan	Error! Bookmark not defined.
C.	Pertimbangan Hakim.....	Error! Bookmark not defined.
D.	Putusan	Error! Bookmark not defined.
BAB IV TINJAUAN YURIDIS KEPASTIAN HUKUM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN NO 187/Pdt.G/2021/PNCkr.....		
Error! Bookmark not defined.		
A.	Analisis Keabasahan Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Dibawah Tangan	Error! Bookmark not defined.
B.	Analisis Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan Dalam Putusan No.187/Pdt.G/2021/PNCkr...	Error! Bookmark not defined.
BAB V PENUTUP.....		
Error! Bookmark not defined.		
A.	Kesimpulan	Error! Bookmark not defined.
B.	Saran.....	Error! Bookmark not defined.
DAFTAR PUSTAKA		
Error! Bookmark not defined.		
A.	Buku	Error! Bookmark not defined.
B.	Peraturan Perundang-Undangan.....	Error! Bookmark not defined.
C.	Jurnal.....	Error! Bookmark not defined.
<u>LAMPIRAN</u>.....		
Error! Bookmark not defined.31		