

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI  
(Studi Kasus : Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT MND)**

**VILA NIA INDAH  
(203300516015)**

**Skripsi ini diajukan sebagai salah satu syarat  
untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum**



**PROGRAM SARJANA  
PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NASIONAL  
2024**

**THE VALIDITY OF THE TRANSFER OF OWNERSHIP RIGHTS TO  
LAND AND BUILDINGS BASED ON SALE AND PURCHASE (Case  
Study: Court Decision Number 24/PDT/2021/PT MND.)**

**VILA NIA INDAH  
(203300516015)**

**This thesis is submitted as one of the requirements  
To obtain a Bachelor of Laws degree**



**DEGREE PROGRAM  
LEGAL STUDY PROGRAM  
FACULTY OF LAW  
NATIONAL UNIVERSITY  
2024**

## TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi:

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS BANGUNAN  
BERDASARKAN JUAL BELI (Studi Kasus : Putusan Nomor**

**24/Pdt/2021/PT.Mnd)**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim penguji  
Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Nasional.

Jakarta, 19 Februari 2024

Mengetahui,

Dekan,

Pembimbing,



(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H, M.Si)

(Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.)



**TANDA TANGAN DAN PENGESAHAN PENILAIAN SKRIPSI**

Judul Skripsi :

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN  
BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI**

**(Studi kasus : Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT MND.)**

Skripsi ini telah kami setuju untuk dipertahankan di hadapan Tim penguji pada tanggal 28 Februari 2024 dan dinyatakan **LULUS** dengan nilai A dan predikat

**Dengan Pujian.**

Jakarta, 6 Maret 2024

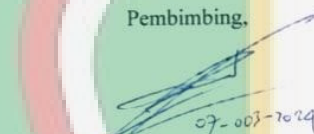
Mengetahui,

Dekan,



(Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.Si)

Pembimbing,

  
07-03-2024

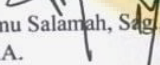

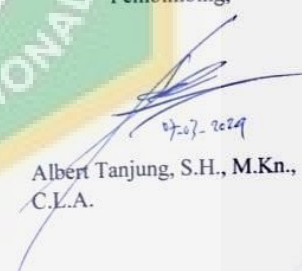
(Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A.)

Tim Penguji,

Ketua,

Anggota

Pembimbing,

  
Dr. Ummu Salamah, SAg.,  
S.H., M.A.  
Dr. Afhaini, S.H., M. Si.  
Albert Tanjung, S.H., M.Kn.,  
C.L.A.

UNIVERSITAS NASIONAL

## LEMBAR PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Vila Nia Indah  
Tempat, Tanggal Lahir : Jakarta, 17 Maret 2002  
Nomor Pokok Mahasiswa : 203300516015  
Fakultas : Hukum  
Program Studi : Ilmu Hukum  
Universitas : Universitas Nasional  
Alamat : Jalan Mayjen Sutoyo, Cawang III, Rt. 06/Rw. 11,  
Kecamatan Kramat Jati, Kel. Cawang, Jakarta  
Timur.  
Nomor HP/Tlp : 085719516228

Dengan ini, saya menerangkan sebenar-benarnya bahwa skripsi yang saya buat dengan judul : **KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI (Studi Kasus : Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT MND)** merupakan karya orisinalitas saya dan tidak pernah dipublikasikan. Setiap data serta seluruh sumber hukum yang saya gunakan dalam skripsi ini dilakukan melalui penelitian kepustakaan adalah orisinal. Jika kemudian hari terbukti skripsi ini adalah hasil plagiat maka saya bersedia mempertanggungjawabkannya secara hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dan tanpa paksaan dari pihak manapun.

Jakarta, 21 Februari 2024

  
10000  
METERAI  
TEMPEL  
652CEAKX803787821  
(Vila Nia Indah)

## ABSTRAK

### PROGRAM SARJANA UNIVERSITAS NASIONAL

### PROGRAM STUDI HUKUM

### SKRIPSI, FEBRUARI 2024

- A. **Nama Penulis** : Vila Nia Indah
- B. **Nomor Pokok Mahasiswa.** : 203300516015
- C. **Judul Skripsi** : “KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI (Studi kasus : Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT MND.)”
- D. **Jumlah Halaman** : i halaman dan 93 halaman, 2024
- E. **Isi Abstrak** : Secara umum jual beli diatur dalam pasal 1457 KUHPerdata. Tidak ada ketentuan yang mewajibkan jual beli dilakukan dihadapan pejabat tertentu. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 menentukan seluruh jual beli atas tanah wajib dilakukan dihadapan pejabat akta tanah sesuai wilayah tanah yang mewajibkan jual beli. Jual beli tanah dibawah tangan bertentangan dengan ketentuan ini sehingga tidak sah menurut hukum. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini, Bagaimana keabsahan jual beli tanah dan bangunan rumah dalam perkara Nomor 24/PDT/2021/PT.MND menurut hukum? Dan Bagaimana akibat hukum Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT.MND bagi para pihak? Tujuan penelitian ini untuk mengetahui bagaimana keabsahan menurut hukum jual beli tanah dan bangunan rumah dalam perkara Nomor 24/PDT/2021/PT.MND. dan untuk mengetahui akibat hukum dari Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT.MND bagi para pihak. Jenis pendekatan penelitian yuridis normatif dengan sifat penelitian deskriptif, yang menggunakan data sekunder. Hasil penelitian Keabsahan perjanjian jual beli jika dikaitkan dengan hukum pertanahan nasional adalah tidak sah dan Akibat hukum bagi para pihak bagi penjual putusan ini merugikan dan bagi pembeli ini menguntungkan.
- Kata Kunci: Perjanjian, Jual Beli, AJB, PPAT.**
- F. **Daftar Pustaka** : 19 Buku, 3 Peraturan Perundang-undang  
11 jurnal, 3 Skripsi, 3 Website.
- G. **Dosen Pembimbing** : Albert Tanjung, SH., M.Kn., C.L.A.

## ABSTRACT

### NATIONAL UNIVERSITY UNDERGRADUATE PROGRAM

### LEGAL STUDIES PROGRAM

#### THESIS, FEBRUARY 2024

**A. Writer's Name** : Vila Nia Indah  
**B. NPM** : 203300516015  
**C. Thesis Title** : THE VALIDITY OF THE TRANSFER OF OWNERSHIP RIGHTS TO LAND AND BUILDINGS BASED ON SALE AND PURCHASE (Case Study: Court Decision Number 24/PDT/2021/PT MND.)

**D. Number of Pages** : i pages and 93 pages, 2024

**E. Contents of the Abstract** : In general, buying and selling is regulated in Article 1457 of the Civil Code. There are no provisions that require buying and selling to be carried out in the presence of certain officials. Article 37 of PP 24 of 1997 stipulates that all sales and purchases of land must be carried out before a land deed official according to the land area where the sale and purchase is mandatory. Buying and selling land under your own hands is contrary to this provision and is therefore invalid under the law. The formulation of the problem in this research is: What is the validity of the sale and purchase of land and house buildings in case Number 24/PDT/2021/PT.MND according to the law? And what are the legal consequences of Decision Number 24/PDT/2021/PT.MND for the parties? The purpose of this research is to find out the legality according to the law of buying and selling land and house buildings in case Number 24/PDT/2021/PT.MND. and to find out the legal consequences of Decision Number 24/PDT/2021/PT.MND for the parties. Type of normative juridical research approach with descriptive research characteristics, which uses secondary data. Research results: The validity of the sale and purchase agreement if it is linked to national land law is invalid and the legal consequences for the parties, for the seller, this decision is detrimental and for the buyer, this is beneficial.

**Keywords:** Agreement, Sale and Purchase, AJB, PPAT.

**F. Bibliography** : 19 Books, 3 regulations, 11 journal, 3 Theses, 3 website.

**G. Supervisor** : Albert Tanjung, SH., M.Kn., C.L.A.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah S.W.T., karena atas limpahan dan karunia-Nya, penulis senantiasa diberikan nikmat sehat dan iman serta kesempatan menikmati proses indah kehidupan kemahasiswaan di Perguruan Tinggi, rezeki yang tak ternilai sampai akhir proses skripsi ini, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“KEABSAHAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI (Studi kasus : Putusan Pengadilan Nomor 24/PDT/2021/PT MND).”** Sebagai buah karya penulis dalam rangka melengkapi serta memenuhi syarat meraih gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Nasional.

Penulis menyadari bahwa dalam skripsi ini banyak terdapat kekurangan, oleh karena itu penulis sangat mengharapkan kritik serta saran yang bersifat membangun bagi penyempurnaan skripsi ini. Bantuan dan dukungan baik berupa moril dan spiritual dari semua pihak sangat membantu penulis dalam proses penyelesaian skripsi ini. Pada kesempatan ini, penulis dengan penuh rasa hormat mengucapkan terimakasih dengan tulus ikhlas, terkhusus kepada :

1. Kepada kedua Orang Tua penulis Bapak Mumung Pramuji dan Ibu Yulianti atas pengorbanan baik moral atau materiil, memotivasi dan doanya. Serta dukungan penuh yang sudah kalian berikan selama ini. Sehingga penyusunan skripsi ini dapat terselesaikan;
2. Teruntuk kakak ku Listiyanti Prastiwi dan Adik ku Muhammad Rasya Ilham yang selalu memberikan inspirasi untuk terus melangkah maju kedepan, menjadi teman bertukar pikiran, tempat berkeluh kesan,



dan menjadi support system terbaik bagi penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;

3. Dr. Drs. El Amry Bermawi Putera, M.A., selaku Rektor Universitas Nasional;
4. Prof. Dr. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
5. Dr. Mustakim, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Nasional;
6. Bapak Masidin, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Nasional;
7. Dr. Afnaini, S.H., M.Si., selaku Ketua Pilihan Konsentrasi Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Nasional;
8. Bapak Albert Tanjung, S.H., M.Kn., C.L.A., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, nasehat, motivasi serta arahan dalam penyusunan skripsi ini;
9. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Nasional yang telah memberikan ilmu pengetahuan yang sangat berharga kepada penulis;
10. Staf-staf Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Nasional;
11. Sahabat penulis yaitu, Nisrina Sausan, Lidya Ayu Ningrum, Paula Ivana Patricia, Ester Wermasaubun yang sudah selalu membantu, mendoakan, mendukung, menghibur, memberikan semangat kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi.

12. Teman seperbimbingan yaitu Marchella Fidia Arianti, yang telah banyak membantu, serta memberikan masukan dan informasi mengenai skripsi.
13. Seluruh rekan-rekan sesama mahasiswa pada Program Studi Hukum Universitas Nasional, yang selalu memberikan dukungan moril serta semangat tiada henti serta panjatkan doa untuk penulis sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;

Akhir kata, sekali lagi penulis mengucapkan terima kasih, semoga bantuan yang telah diberikan oleh para pihak mendapatkan balasan pahala dari Allah SWT. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat dan wawasan bagi kita semua.



Hormat Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Vila Nia Indah".

Vila Nia Indah

## DAFTAR ISI

<b>ABSTRAK</b> .....	6
<b>ABSTRACT</b> .....	7
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	8
<b>DAFTAR ISI</b> .....	11
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	Error! Bookmark not defined.
A. Latar Belakang .....	Error! Bookmark not defined.
B. Rumusan Masalah.....	Error! Bookmark not defined.
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian...	Error! Bookmark not defined.
1. Tujuan Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
2. Manfaat Penelitian.....	Error! Bookmark not defined.
D. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual	Error! Bookmark not defined.
1. Kerangka Teori .....	Error! Bookmark not defined.
2. Kerangka Konseptual .....	Error! Bookmark not defined.
E. Metode Penelitian .....	Error! Bookmark not defined.
1. Jenis Penelitian .....	Error! Bookmark not defined.
2. Metode Pendekatan .....	Error! Bookmark not defined.
3. Sumber Data .....	Error! Bookmark not defined.
4. Teknik Pengumpulan Data .....	Error! Bookmark not defined.
5. Analisis Data .....	Error! Bookmark not defined.
F. Sistematika Penulisan.....	Error! Bookmark not defined.
<b>BAB II TINJAUAN UMUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH</b> ....	Error!
Bookmark not defined.	
A. Pengaturan Perjanjian.....	Error! Bookmark not defined.
1. Pengertian .....	Error! Bookmark not defined.
2. Dasar Hukum .....	Error! Bookmark not defined.
3. Syarat Sah .....	Error! Bookmark not defined.
4. Jenis – Jenis .....	Error! Bookmark not defined.
5. Akta Otentik.....	Error! Bookmark not defined.
6. Akta Dibawah Tangan.....	Error! Bookmark not defined.
7. Berakhirnya Perjanjian .....	Error! Bookmark not defined.
8. Batalnya Perjanjian .....	Error! Bookmark not defined.
B. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli	Error! Bookmark not defined.

1. Pengertian ..... **Error! Bookmark not defined.**
2. Dasar Hukum ..... **Error! Bookmark not defined.**
3. Macam-Macam ..... **Error! Bookmark not defined.**
4. Akta Otentik..... **Error! Bookmark not defined.**
5. Akta dibawah Tangan ..... **Error! Bookmark not defined.**
6. Berakhirnya Jual Beli..... **Error! Bookmark not defined.**
7. Batalnya Jual Beli ..... **Error! Bookmark not defined.**

**C. Ketentuan Umum Jual Beli Tanah****Error! Bookmark not defined.**

1. Pengertian ..... **Error! Bookmark not defined.**
2. Dasar Hukum ..... **Error! Bookmark not defined.**
3. Syarat Sah ..... **Error! Bookmark not defined.**
4. Asas-Asas..... **Error! Bookmark not defined.**
5. Kedudukan Notaris dan PPAT **Error! Bookmark not defined.**
6. Sertipikat sebagai Bukti Hak atas Tanah**Error! Bookmark not defined.**
7. Macam – Macam Hak Atas Tanah**Error! Bookmark not defined.**
8. Peralihan Hak Atas Tanah ..... **Error! Bookmark not defined.**

**BAB III FAKTA HUKUM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN DALAM JUAL BELI STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI NOMOR 144/PDT.G/2020/PN.BIT****Error! Bookmark not defined.**

**A. Para Pihak**..... **Error! Bookmark not defined.**

1. Identitas Penggugat..... **Error! Bookmark not defined.**
2. Identitas Tergugat..... **Error! Bookmark not defined.**

**B. Kasus Posisi**..... **Error! Bookmark not defined.**

**C. Pertimbangan Hukum**..... **Error! Bookmark not defined.**

1. Pengadilan Negeri Nomor 144/Pdt.G/2020/PN.Bit**Error! Bookmark not defined.**
2. Pengadilan Tinggi Nomor 24/PDT/2021/PT.MND**Error! Bookmark not defined.**

**D. Amar Putusan** ..... **Error! Bookmark not defined.**

1. Putusan Pengadilan Nomor 144/Pdt.G/2020/PN.Bit**Error! Bookmark not defined.**
2. Amar Putusan PT (Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT.MND)....**Error! Bookmark not defined.**

**BAB IV ANALISIS PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH DAN BANGUNAN BERDASARKAN JUAL BELI****Error! Bookmark not defined.**

A. Keabsahan Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah Menurut Hukum **Error! Bookmark not defined.**

B. Akibat Hukum dalam Putusan Nomor 24/PDT/2021/PT.MND Bagi Para Pihak. .... **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.**

