

JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN

SKRIPSI



Oleh :

ARDHIAN LUKMAN HAKIM

NIM. 2025010012R

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2026**

JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN

SKRIPSI

**Diajukan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Program Studi
Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik**



Oleh :
ARDHIAN LUKMAN HAKIM
NIM. 2025010012R

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS GRESIK
2026**

PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING

1. Judul Skripsi : JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI -
: PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN.
2. Nama : ARDHIAN LUKMAN HAKIM
3. NIM : 2025010012R

Telah selesai dilakukan bimbingan dan dinyatakan layak dan memenuhi syarat dan menyetujui untuk di uji pada tim penguji tugas akhir pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Gresik.

Pembimbing 1



Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn, M.AP., M.Pd
NIPY : 107102020120030

Gresik,
Pembimbing 2



Ika Ayudianti, S.H., M.H
NIPY : 10710202024247

Mengetahui
Ketua Program Studi



Ika Ayudianti, S.H., M.H
NIPY : 10710202024247



BERITA ACARA BIMBINGAN

1. Nama Mahasiswa : **ARDHIAN LUKMAN HAKIM**
2. NIM : 2025010012R
3. Fakultas : Hukum
4. Program Studi : Ilmu Hukum
5. Program Pendidikan : Strata 1 (S-1)
6. Judul Skripsi : Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian Di Bawah Tangan
7. Dosen Pembimbing I : Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn, M.AP., M.Pd
Dosen Pembimbing II : Ika Ayudyanti, S.H., M.H
8. Konsultasi :

Tanggal	Materi Konsultasi	Paraf Pembimbing I	Paraf Pembimbing II
25 – 04 – 2026	Melalui Whatsapp dengan Dosen Pembimbing 1 - revisi proposal skripsi penegasan isu hukum, penambahan dasar hukum Pasal 5 UUPA, penjelasan prinsip tunai, terang, dan riil, penguatan landasan teori, pembaruan referensi menggunakan sumber 5–10 tahun terakhir, serta perbaikan footnote dan tata bahasa sesuai EYD.		
17-06-2026	Melalui Whatsapp dengan Dosen Pembimbing 1 & 2 dilanjut bimbingan offline dengan Dosen Pembimbing 1 - Bab II, III, IV - analisis keabsahan jual beli tanah di bawah tangan menurut Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara. - pembahasan kedudukan hukum perjanjian di bawah tangan dalam sistem pendaftaran tanah. - kesimpulan, saran, footnote, dan daftar pustaka.		

9. Bimbingan telah selesai pada : 17 - 6 - 2026
10. Telah memenuhi syarat ujian Hariatau Tanggal : atau 2026

Pembimbing 1



Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn, M.AP., M.Pd
NIPY : 107102020120030

Gresik,
Pembimbing 2



Ika Ayudianti, S.H., M.H
NIPY : 10710202024247

Mengetahui
Ketua Program Studi



Ika Ayudianti, S.H., M.H
NIPY : 10710202024247

PENGESAHAN TIM PENGUJI

1. Judul Skripsi : **JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI -
: PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN.**
2. Nama : ARDHIAN LUKMAN HAKIM
3. NIM : 2025010012R

Telah dipertahankan/diuji dihadapan tim penguji Tugas Akhir Program Studi Ilmu
Hukum Fakultas Gresik.

Pada hari dan tanggal : Rabu, 1 Juli 2026

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS GRESIK
TIM PENGUJI :**

Prihatin Effendi, S.H., M.H

NIPY : 107102020140082

Ketua

Dr. H. Suyanto, S.H., M.Kn., M.AP., M.Pd.

NIPY : 107102020120030

Anggota

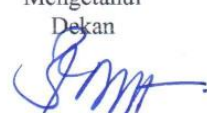
Zakiah Noer, S.H., M.Kn

NIPY : 107102020180132

Anggota



Mengetahui
Dekan



Zakiah Noer, S.H., M.Kn

NIPY : 107102020180132

PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

1. Nama : ARDHIAN LUKMAN HAKIM
2. Tempat/Tanggal Lahir : Blitar, 20 Agustus 1988
3. NIM : 2025010012R
4. Fakultas : Hukum
5. Program Studi : Ilmu Hukum

Menyatakan bahwa skripsi yang saya buat dengan judul :

JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN

Adalah hasil karya saya sendiri dan bukan “**duplikasi**” dari karya orang lain. Sepengetahuan saya didalam naskah skripsi ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi, dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain kecuali secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dan daftar pustaka.

Apabila ternyata di dalam naskah skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur plagiasi, saya bersedia skripsi ini digugurkan dan gelar akademik yang telah saya peroleh **DIBATALKAN**, serta diproses sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya tanpa paksaan dan tekanan dari pihak manapun.

Gresik, 17-7-2026

Yang menyatakan,



ARDHIAN LUKMAN HAKIM
NIM. 2025010012R

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK
KEPENTINGAN AKADEMIS**

1. Nama : ARDHIAN LUKMAN HAKIM
2. NIM : 2025010012R
3. Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
4. Fakultas : Hukum

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Fakultas Hukum Universitas Gresik Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*) atas skripsi saya yang berjudul:

**JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH
TANGAN**

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif tersebut, Fakultas Hukum Universitas Gresik berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis dan sebagai pemilik hak cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Gresik, 2026

Yang menyatakan,



ARDHIAN LUKMAN HAKIM
NIM. 2025010012R

MOTTO

طَلَبُ الْعِلْمِ فَرِيضَةٌ عَلَى كُلِّ مُسْلِمٍ

"Menuntut ilmu itu wajib atas setiap Muslim"

(HR. Ibnu Majah no. 224, dari sahabat Anas bin Malik radhiyallahu 'anhu, dishahihkan Al Albani dalam Shahiih al-Jaami'ish Shaghiir no. 3913).

"Di mana ada hak, di situ ada tanggung jawab."

- Roscoe Pound -

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Puji syukur kehadiran Allah SWT atas segala rahmat, taufik, dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan**” sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Gresik. Shalawat serta salam senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW beserta keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya hingga akhir zaman.

Penulis menyadari bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terlaksana dengan baik tanpa adanya doa, dukungan, bimbingan, serta bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat dan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Rian Pramana Suwanda, S.STP., M.HP., CHRMP, selaku Rektor Universitas Gresik, yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menempuh pendidikan di Universitas Gresik.
2. Ibu Zakiah Noer, S.H., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Gresik, yang telah memberikan arahan dan dukungan selama proses pendidikan hingga penyusunan skripsi ini.
3. Bapak Dr. H. Suyanto, S.H., M.H., M.Kn., M.AP., M.Pd., selaku Dosen Pembimbing I, yang dengan penuh kesabaran telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan, masukan, serta motivasi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
4. Ibu Ika Ayudyanti, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, yang telah memberikan arahan, saran, dan perhatian dalam penyempurnaan penulisan skripsi ini.
5. Bapak Prihatin Effendi, S.H., M.H., selaku Ketua Tim Penguji Skripsi, yang telah memberikan kritik, saran, serta masukan yang sangat berharga dalam proses ujian skripsi sehingga penulis dapat menyempurnakan karya ilmiah ini.

6. Almarhum dan Almarhumah kedua orang tua tercinta, Semoga Allah SWT melimpahkan rahmat, ampunan, dan menempatkan mereka di tempat terbaik di sisi-Nya.
7. Istri dan anak tercinta, yang selalu menjadi sumber semangat, motivasi, dan kebahagiaan bagi penulis dalam menghadapi setiap proses dan tantangan selama penyusunan skripsi ini.
8. Seluruh dosen dan civitas akademika Fakultas Hukum Universitas Gresik yang telah memberikan ilmu, pengalaman, dan pelayanan selama penulis menempuh pendidikan.
9. Keluarga, sahabat, serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu, yang telah memberikan bantuan, doa, dukungan, dan motivasi sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna karena keterbatasan pengetahuan dan pengalaman yang dimiliki. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun demi penyempurnaan karya ilmiah ini. Semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, dunia akademik, serta masyarakat pada umumnya, khususnya dalam pengembangan ilmu hukum di bidang pertanahan.

Gresik, Juli 2026

Penulis

ABTRAK

Hakim, Ardhian Lukman. (2026). **JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN**. Skripsi. Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Gresik. Pembimbing 1 : Suyanto, Pembimbing 2 : Ika Ayudyanti

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang mengkaji praktik jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan yang masih banyak dilakukan masyarakat karena dianggap lebih sederhana dan efisien. Praktik tersebut menimbulkan persoalan mengenai keabsahan perjanjian serta kedudukan hukumnya dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Penelitian ini bertujuan menganalisis keabsahan jual beli hak atas tanah melalui perjanjian di bawah tangan berdasarkan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata serta mengkaji kedudukan hukumnya dalam sistem pendaftaran tanah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif-analitis untuk memperoleh jawaban atas permasalahan penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli hak atas tanah di bawah tangan tetap sah dan mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata serta berlaku berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana Pasal 1338 KUHPdata. Namun, perjanjian tersebut tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah karena sistem pendaftaran tanah mensyaratkan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, perjanjian di bawah tangan hanya berkedudukan sebagai alat bukti hubungan hukum keperdataan dan belum mengakibatkan peralihan hak atas tanah secara administratif.

Kata Kunci : jual beli, hak atas tanah, perjanjian di bawah tangan, pendaftaran tanah, peralihan hak.

ABSTRACT

Hakim, Ardhian Lukman. (2026). ***Sale and Purchase of Land Rights Through Private Agreements***. Undergraduate Thesis, Bachelor of Law Study Program, Faculty of Law, Gresik University. Supervisor I: Suyanto. Supervisor II: Ika Ayudyanti.

This study is normative legal research examining the practice of transferring land rights through private agreements, which remains common in society due to its perceived simplicity and efficiency. However, such practice raises legal issues concerning the validity of the agreement and its legal status within Indonesia's land registration system. This study aims to analyze the validity of land rights sale and purchase transactions conducted through private agreements based on the provisions of the Indonesian Civil Code (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) and to examine their legal standing within the land registration system.

This research employs a statutory approach and a conceptual approach. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources collected through library research. The collected materials were then analyzed qualitatively using a descriptive-analytical method to address the research questions.

The findings indicate that a private agreement for the sale and purchase of land rights remains legally valid and binding upon the parties, provided that it fulfills the legal requirements for a valid agreement as stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code and is enforceable under the principle of pacta sunt servanda as provided in Article 1338 of the Indonesian Civil Code. Nevertheless, such an agreement cannot serve as the legal basis for registering the transfer of land rights because Indonesia's land registration system requires a deed executed by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT). Therefore, a private agreement serves only as evidence of the civil legal relationship between the parties and does not, by itself, effectuate the administrative transfer of land rights.

Keywords: sale and purchase, land rights, private agreement, land registration, transfer of rights.

DAFTAR ISI

	Hal.
HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
LEMBAR PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
LEMBAR BERITA ACARA BIMBINGAN.....	iv
LEMBAR PENGESAHAN TIM PENGUJI	vi
LEMBAR PERNYATAAN ORISINALITAS SKRIPSI	vii
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS.....	viii
LEMBAR MOTTO.....	ix
KATA PENGANTAR.....	x
ABSTRAK.....	xii
<i>ABSTRACT</i>.....	xiii
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR TABEL.....	xvi
 BAB I PENDAHULUAN	 1
1.1 Latar belakang	1
1.2 Rumusan Masalah.....	15
1.3 Tujuan Penelitian	16
1.4 Manfaat Penelitian	16
1.5 Tinjauan Pustaka.....	17
1.6 Penelitian Terdahulu	49
1.7 Metodologi Penelitian.....	56
1.8 Sistematika Penulisan	65
 BAB II KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH MELALUI PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN	

DITINJAU BERDASARKAN HUKUM PERIKATAN	
(PASAL 1320 DAN PASAL 1338 KUHPERDATA)	67
2.1 Pengertian dan Karakteristik Jual Beli Hak Atas Tanah	67
2.2 Perjanjian di Bawah Tangan dalam Hukum Perdata	74
2.3 Keabsahan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata.....	78
2.4 Kekuatan Mengikat Perjanjian Berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata ..	83
2.5 Analisis Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Perjanjian di Bawah Tangan	88
 BAB III KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK	
ATAS TANAH DI BAWAH TANGAN DALAM SISTEM	
HUKUM PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA.....	101
3.1 Sistem Hukum Pendaftaran Tanah di Indonesia.....	101
3.2 Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli dalam Sistem Pendaftaran Tanah.....	108
3.3 Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan dalam Sistem Pendaftaran Tanah.....	116
3.4 Analisis Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia	121
 BAB IV PENUTUP	
4.1 Kesimpulan.....	128
4.2 Saran	128
 DAFTAR BACAAN.....	 130

DAFTAR TABEL

	Hal.
1.1 Penelitian Terdahulu	51

