

TUGAS AKHIR

**ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM JUAL BELI KEDUA TERHADAP
HAK ATAS TANAH DENGAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN
AKTA JUAL BELI
(Studi Putusan No : 42/PDT.G/2024/PN MLG)**

Oleh:

**ALIF GIBRAN ARMAN
201810110311268**



**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG
FAKULTAS HUKUM**

2025

**ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM JUAL BELI KEDUA TERHADAP
HAK ATAS TANAH DENGAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN
AKTA JUAL BELI**

(Studi Putusan No : 42/PDT.G/2024/PN MLG)

SKRIPSI

Untuk Memenuhi sebagai Persyaratan
Memperoleh Gelar Sarjana Hukum
Program Studi Ilmu Hukum



Disusun oleh:

ALIF GIBRAN ARMAN

NIM: 201810110311268

**FAKULTAS ILMU HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2025

Lembar Persetujuan

ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM JUAL BELI KEDUA TERHADAP HAK
ATAS TANAH DENGAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN AKTA
JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NO. 42/PDT.G/2024/PN.MLG)

Diajukan Oleh:

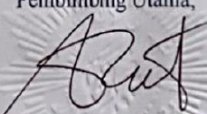
ALIF GIBRAN ARMAN

201810110311268

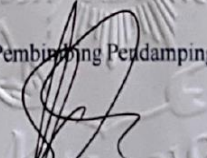
Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 10 Juli 2025

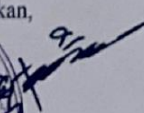
Pembimbing Utama,


Sofyan Arief, SH., M.Kn

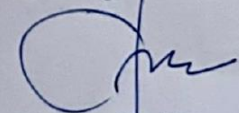
Pembimbing Pendamping,


Isdian Anggraeny, SH., M.Kn

Dekan,


Prof. Dr. Yonah SH., M.Hum

Ketua Program Studi,


Cholidah, SH., MH



SKRIPSI

Disusun oleh:

ALIF GIBRAN ARMAN

201810110311268

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 10 Juli 2025

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan
memperoleh gelar Sarjana Hukum
di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

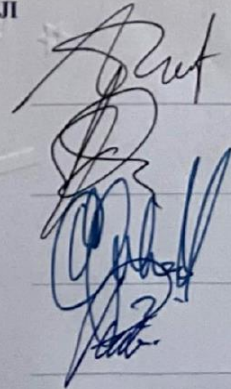
SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Sofyan Arief, SH., M.Kn

Sekretaris : Isdian Anggraeny, SH., MKn

Penguji I : Yohana Puspitasari Wardoyo, SH., M.H

Penguji II : Nur Putri Hidayah, A.Md., SH., MH



SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : ALIF GIBRAN ARMAN

NIM : 201810110311268

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM JUAL BELI KEDUA TERHADAP HAK ATAS TANAH DENGAN KEPEMILIKAN TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI (STUDI PUTUSAN NO. 42/PDT.G/2024/PN.MLG)

Adalah karya saya dan dalam 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, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.

1. Apabila ternyata dalam naskah Skripsi ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur PLAGIASI saya bersedia Skripsi ini DIGUGURKAN dan GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN, dan serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Skripsi ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.



Jakarta, 15 Juli 2025

Alif Gibran Arman

MOTTO

فَإِنَّ مَعَ الْعُسْرِ يُسْرًا

"Maka, sesungguhnya beserta kesulitan ada kemudahan."

لَا يُكَلِّفُ اللَّهُ نَفْسًا إِلَّا وُسْعَهَا

"Allah tidak membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya"



ABSTRAKSI

Nama : Alif Gibran Arman

NIM : 201810110311268

Judul : Analisis Kedudukan Hukum Jual Beli Kedua Terhadap Hak Atas Tanah Dengan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli (*studi putusan No : 42/PDT.G/2024/PN MLG*)

Pembimbing : Sofyan Arief, SH., M. Kn.
Isdian Anggraeny, SH., M.Kn

Sengketa pertanahan masih menjadi persoalan hukum yang kerap terjadi di Indonesia, terutama akibat peralihan hak atas tanah yang tidak didaftarkan secara resmi di Badan Pertanahan Nasional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum jual beli kedua terhadap hak atas tanah berdasarkan Akta Jual Beli, dengan studi pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg. Fokus pembahasan mencakup pertimbangan hakim dalam menilai kedudukan jual beli kedua serta bentuk-bentuk pembuktian yang diajukan dalam perkara tersebut. Metode yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Data diperoleh melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, dan doktrin hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa AJB tetap memiliki kekuatan sebagai alat bukti sah, meskipun belum dilakukan balik nama, selama memenuhi unsur kesepakatan, pembayaran, dan itikad baik. Hakim mempertimbangkan bukti formil seperti AJB dan kwitansi, serta penguasaan fisik dan kronologi pengalihan hak. Jual beli kedua tetap dianggap sah karena terpenuhinya unsur substansial perjanjian jual beli. Penelitian ini menegaskan pentingnya legalitas formal dalam transaksi tanah serta perlunya pendaftaran hak atas tanah untuk memberikan perlindungan hukum yang maksimal.

Kata Kunci: Kedudukan Hukum, Jual Beli Kedua, Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli, Pembuktian, Sengketa Pertanahan.

ABSTRACT

Name : Alif Gibran Arman
NIM : 201810110311268
Title : **Analysis of the Legal Status of the Second Sale and Purchase of Land Rights Based on Ownership Through a Deed of Sale and Purchase (Case Study of Decision No. 42/Pdt.G/2024/PN Mlg)**
Supervisors : **Sofyan Arief, SH., M. Kn.**
Isdian Anggraeny, SH., M.Kn

Land disputes remain a recurring legal issue in Indonesia, primarily due to the transfer of land rights that are not officially registered with the National Land Agency. This study aims to analyze the legal status of the second sale and purchase of land rights based on the Deed of Sale and Purchase, using the District Court Decision of Malang Number 42/Pdt.G/2024/PN Mlg as a case study. The focus of the discussion includes judicial considerations in assessing the second transaction and the forms of evidence submitted in the case. The research method used is normative juridical with a statutory and conceptual approach. Data were obtained through literature review of statutory regulations, court decisions, and legal doctrines. The findings show that the AJB still holds valid evidentiary power, even without the name transfer, as long as the elements of agreement, payment, and good faith are fulfilled. The judge considered formal evidence such as the AJB and receipts, as well as physical possession and the chronology of rights transfer. The second transaction was deemed legally valid due to the fulfillment of the substantive elements of a sale and purchase agreement. This study emphasizes the importance of formal legality in land transactions and the need for land rights registration to ensure maximum legal protection.

Keywords: *Legal Status, Second Sale, Land Rights, Deed of Sale and Purchase, Evidence, Land Dispute.*

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, puji dan syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang senantiasa memberikan anugerahnya berupa kesehatan baik jasmani maupun rohani. Alhamdulillah atas segala pertolongan, rahmat, dan kasih sayang-Nya, penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul “Analisis Kedudukan Hukum Jual Beli Kedua Terhadap Hak Atas Tanah Dengan Kepemilikan Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli (studi putusan No : 42/PDT.G/2024/PN MLG)” Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang senantiasa menjadi sumber inspirasi dan teladan terbaik untuk umat manusia.

Penulis menyadari dalam penulisan skripsi ini tidak akan berjalan lancar tanpa bantuan dari banyak pihak. Oleh karena itu, sudah sepantasnya penulis dengan penuh hormat mengucapkan terimakasih dan mendoakan semoga Allah memberikan balasan yang terbaik kepada:

1. Kedua orang tua yang saya cintai, yaitu Bapak Sukaryo dan Ibu Nurhayati S. Pd. SD. Yang selalu menjadi penyemangat penulis dan sebagai sandaran terkuat dari kerasnya dunia, terimakasih telah tabah dan sabar selama ini dan selalu mendoakan serta memberikan dukungan moral dan materi dengan ikhlas berkat doa dari Bapak dan Ibu saya dapat sampai dititik ini dan dapat menyelesaikan studi di Universitas Muhammadiyah Malang. Sehat selalu dan tolonglah Hidup lebih lama lagi, Bapak dan Ibu harus selalu ada disetiap perjalanan dan pencapaian hidup saya. Semoga Allah SWT selalu menjaga dan melindungi Mama dan Papa. *Aamiin.*
2. Serta kepada Adik-adik saya tercinta Baim Khalifah Purnama, Rayan Tata Alkhalifi, dan Rayan Tito Alkhalifi terimakasih selalu memberi semangat kepada saya semoga hidup kalian bisa lebih baik dan lebih bahagia dari saya.

3. Bapak Prof. Dr. Nazaruddin Malik, SE., M.Si, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
4. Bapak Prof. Dr. Tongat, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
5. Ibu Cholidah, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
6. Bapak Sofyan Arief, SH., M.Kn. dan Ibu Isdian Anggraeny, S.H., M.Kn. selaku dosen pembimbing skripsi saya, terima kasih banyak atas arahan, saran serta bimbingan yang diberikan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
7. Bapak Kukuh Dwi Kurniawan., S.H., S.Sy., M.H. selaku dosen wali kelas E Angkatan 2018 yang telah memberikan kasih sayang, perhatian, motivasi, serta pengarahan kepada saya dari semester awal hingga saat ini.
8. Seluruh Dosen Pengajar dan Staff Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang.
9. Terima kasih kepada partner saya Verlianah Khoirun Nisa telah menjadi suport yang baik, dan selalau menemani saya dalam menyelesaikan tugas akhir saya.
10. Terima kasih kepada seluruh teman-teman IKPM-KSB MALANG (Ikatan Keluarga Pelajar Mahasiswa). Terima kasih karena telah menjadi teman yang baik, teman yang selalu memberikan semangat kepada penulis, terima kasih juga atas pertemanannya selama menempuh pendidikan di Malang.
11. Semua pihak lainnya yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah memberikan doa, dan motivasi untuk menyelesaikan skripsi ini.

12. Dan terakhir kepada diri saya sendiri, Terimakasih karena tidak mudah menyerah pada keadaan dan tetap berjuang dalam keadaan apapun itu. Terimakasih sudah bertahan sampai saat ini dan tetap sabar menghadapi banyaknya rintangan dan cobaan. Saya bangga pada diri saya sendiri.

Akhirnya, Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan. Harapan Penulis semoga skripsi ini bermanfaat terutama bagi Penulis sendiri dan kepada para pembaca.

Malang, 4 Juli 2025

Penulis,

ALIF GIBRAN ARMAN

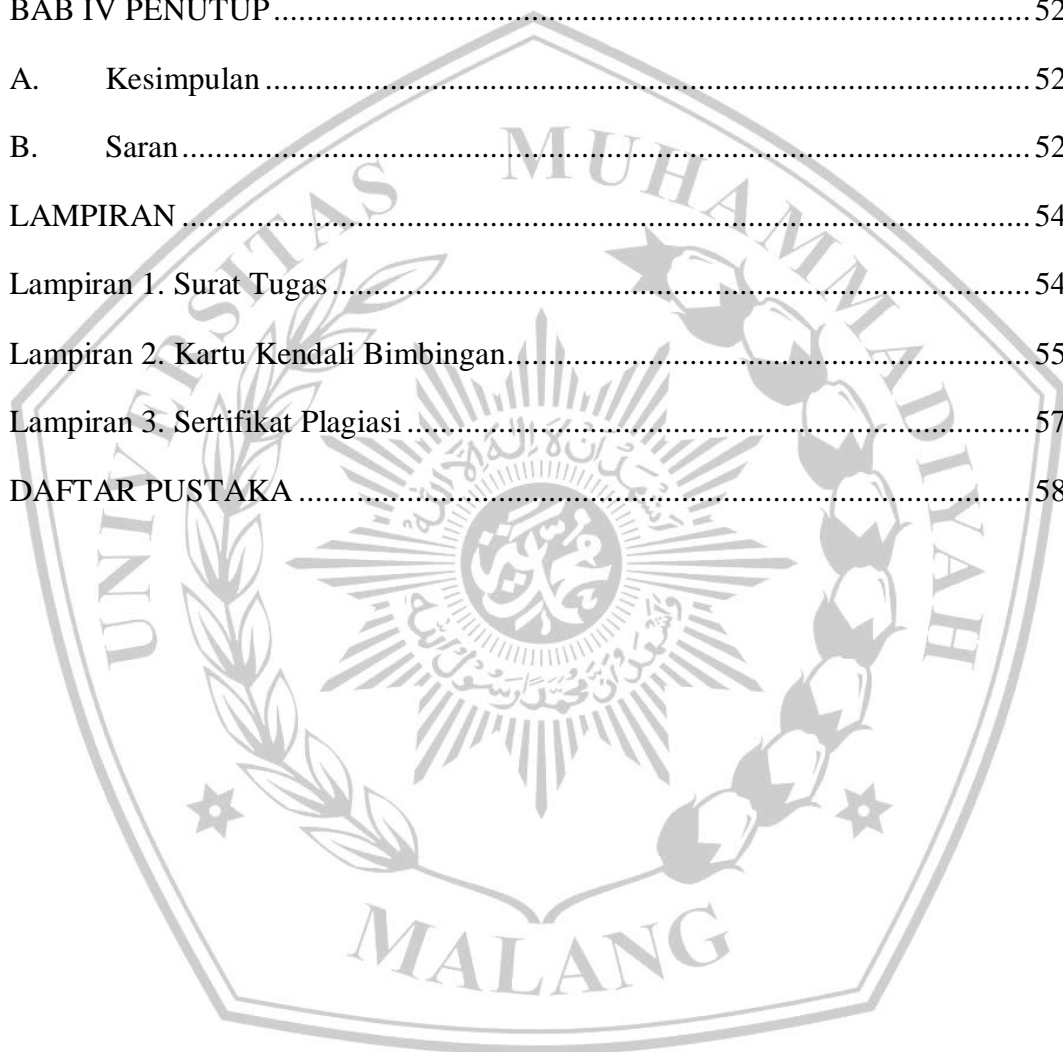
NIM. 201810110311268



DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	iii
Halaman Pengesahan	iv
MOTTO.....	vi
ABSTRAKSI.....	vii
ABSTRACT	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. RUMUSAN MASALAH	6
C. TUJUAN.....	6
D. MANFAAT PENELITIAN	6
E. KEGUNAAN PENELITIAN.....	7
F. METODE PENELITIAN	7
G. SISTEMATIKA PENULISAN.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	11
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	11
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	18
C. Tinjauan Umum tentang Penyelesaian Sengketa	20
D. Tinjauan Umum Tentang Sengketa Tanah	24
E. Tinjauan Umum Tentang Bentuk-Bentuk Pembuktian	29
F. Tinjauan Umum Tentang Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara	33
BAB III PEMBAHASAN	38

A.	Gambaran Umum Putusan Nomor: 42/Pdt.G/2024/PN.Mlg	38
B.	Pertimbangan Majelis Hakim dalam Kedudukan Hukum Jual Beli Kedua terhadap Hak atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli.....	41
C.	Bentuk-Bentuk Pembuktian dalam Kedudukan Hukum Jual Beli Kedua terhadap Hak atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 42/Pdt.G/2024/PN Mlg.....	47
BAB IV PENUTUP		52
A.	Kesimpulan	52
B.	Saran	52
LAMPIRAN		54
Lampiran 1. Surat Tugas		54
Lampiran 2. Kartu Kendali Bimbingan.....		55
Lampiran 3. Sertifikat Plagiasi		57
DAFTAR PUSTAKA		58



DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir, Muhammad. *Hukum Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Adolf, Huala. *Hukum Penyelesaian Sengketa Internasional*. Jakarta: Sinar Grafika, 2004.
- Ali, Zainuddin. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Amriani, Nurnaningsih. “<https://Eprints.Uny.Ac.Id/22029/4/4.BAB%20II.Pdf>,” 2024.
- Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- Djumadi. *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2004.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Jakarta: Djembatan Boedi, 1999.
- “<https://Kfmap.Asia/Blog/Apa-Itu-Sengketa-Tanah/771>,” 2024.
- Margono, Suyud. *Alternative Dispute Resolution Dan Arbitrase*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 2000.
- Miru, Ahmad. *Hukum Perjanjian & Perancangan Perjanjian*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2008.
- Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung: Alumni, 1999.
- Rahmadi, Takdir. *Hukum Lingkungan Indonesia*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2011.
- Salim. “Hukum Perjanjian Teori Dan Praktik Penyusunan Perjanjian.” In *Cetakan 5*, 42–43. Jakarta: Sinar Grafika, 2008.
- Salindeho, John. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta: Sinar Grafika, 1993.
- Satrio, J. *Hukum Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.
- Soekanto, Soerjono, and Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif (Suatu Tinjauan Singkat)*. Jakarta: Rajawali Press, 2018.
- Subekti. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 1998.
- Sunarno. “Praktek ADR (Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan) Dalam

Menyelesaikan Sengketa Tanah.” *Jurnal Media Hukum* 13, no. No. 1 (2006).

Supratman. “Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung, Jurnal Ilmu Hukum Acara Perdata” 1, no. No. 6 (2015).

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.

Syahmin. *Hukum Pejanjian Internasional*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2006.

Usman, Rachmadi. *Pilihan Penyelesaian Sengketa Di Luar Pengadilan*. Bandung: PT Irta Aditya Bakti, 2003.

Wynona, Agnes. “Penyelesaian Sengketa Lingkungan Hidup.” *Jurnal Beraja Niti* 2, no. No. 8 (2013).



Lampiran 3. Sertifikat Plagiasi

SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :

Nama : Alif Gibran Arman

Nim : 201810110311268

Dengan Judul Skripsi :

" ANALISIS KEDUDUKAN HUKUM JUAL BELI KEDUA TERHADAP
HAK ATAS TANAH DENGAN KEPEMILIKAN TANAH
BERDASARKAN AKTA JUAL BELI studi putusan No :
42/PDT.G/2024/PN MLG)
"

Sudah melakukan cek plagiasi dan dinyatakan telah **BEBAS
PLAGIASI.**

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan
sebagaimana mestinya.

15/25
17
p
Cholidah

LOLOS
PLAGIASI



Malang, 3 Juli 2025

Cholidah, SH., MH
Ka. Prodi Hukum