

202010110311205  
Himmatul Aliyah  
Prodi Ilmu Hukum

## **TUGAS AKHIR**

# **ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 538/PDT G/2017/PN DPS JO. PUTUSAN NOMOR 283K/PDT/2020)**

**Di Susun Oleh :**

**Himmatul Aliyah**

**NIM: 202010110311205**



**Dosen Pembimbing 1:**

**Dr.Herwastoeti,S.H.,M.Si.**

**Dosen Pembimbing 2:**

**Dwi Ratna Indri H,S.H.,M.H.**

**ILMU HUKUM/FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**2026**

202010110311205  
Himmatul Aliyah  
Prodi Ilmu Hukum

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL BELI  
TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 583/PDT.G/2017/PN DPS JO. PUTUSAN  
NOMOR 283 K/PDT/2020

## SKRIPSI

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



Disusun oleh:  
HIMMATUL ALIYAH  
NIM: 202010110311205

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG  
2026

## LEMBAR PENGESAHAN

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL  
BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 583/PDT.G/2017/PN DPS JO.  
PUTUSAN NOMOR 283 K/PDT/2020**

Diajukan Oleh:

**HIMMATUL ALIYAH**

202010110311205

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 22 Januari 2026

Pembimbing Utama,



**Dr. Herwastoeti, SH., M.Si**

Pembimbing Pendamping



**Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH**



Dekan,

**Prof. Dr. Yonza, SH., M.Hum**

Ketua Program Studi,

**Cholidah, SH., MH**

## SKRIPSI

Disusun oleh:

**HIMMATUL ALIYAH**

**202010110311205**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Pada, Kamis 22 Januari 2026

dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan

memperoleh gelar Sarjana Hukum

di Program Studi Ilmu Hukum Universitas Muhammadiyah Malang

### SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Ketua : Dr. Herwastoeti, SH., M.Si

Sekretaris : Dwi Ratna Indri Hapsari, SH., MH

Penguji I : Sofyan Arief, SH., M.Kn

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



## SURAT PERNYATAAN

### SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : HIMMATUL ALIYAH

NIM : 202010110311205

Jurusan : **Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

SKRIPSI dengan judul :

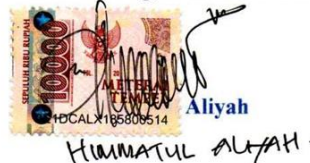
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PEMBATALAN PERJANJIAN JUAL  
BELI TANAH (STUDI PUTUSAN NOMOR 583/PDT.G/2017/PN DPS JO.  
PUTUSAN NOMOR 283 K/PDT/2020

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.

Malang, 27 Januari 2026

  
Aliyah  
HIMMATUL ALIYAH.

## UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO

### Ungkapan Pribadi :

*“Ditulis dengan lelah, diselesaikan dengan harapan.”*

### Motto :

*“Allah tidak akan membebani seseorang melainkan sesuai dengan kesanggupannya”*

(QS.Al-Baqarah 2:286)

*“Rasakanlah setiap proses yang kamu tempuh dalam hidupmu, sehingga kamu tau betapa hebatnya dirimu sudah berjuang sampai detik ini”*



## ABSTRAK

**Nama** : **Himmatul Aliyah**  
**Nim** : **202010110311205**  
**Judul** : **Analisis Yuridis terhadap Pembatalan Perjanjian  
Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor  
583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Putusan Nomor 283  
K/Pdt/2020)**  
**Dosen Pembimbing 1** : **Dr. Herwastuti,S.H.,M.Si.**  
**Dosen Pembimbing 2** : **Dwi Ratna Indri Hapsari,S.H.,M.H.**

Jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang tidak hanya tunduk pada ketentuan syarat sah perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, tetapi juga pada ketentuan hukum agraria nasional. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis aspek yuridis pembatalan perjanjian jual beli tanah serta menelaah pertimbangan hakim dalam Putusan Nomor 583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Putusan Nomor 283 K/Pdt/2020. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Bahan hukum diperoleh melalui studi kepustakaan yang meliputi peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta literatur hukum yang relevan, kemudian dianalisis secara kualitatif deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan tanpa pendaftaran tanah tidak memenuhi ketentuan formil sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sehingga tidak menimbulkan peralihan hak atas tanah. Selain itu, pertimbangan hakim pada tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, hingga Mahkamah Agung menunjukkan konsistensi dalam menerapkan hukum agraria sebagai *lex specialis*, dengan menyatakan perjanjian batal demi hukum akibat tidak terpenuhinya syarat objektif perjanjian. Penelitian ini menegaskan bahwa pemenuhan prosedur formal dalam jual beli tanah merupakan syarat penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.

**Kata kunci:** jual beli tanah, wanprestasi, PPAT, pertimbangan hakim, kepastian hukum

## ABSTRAC

**Name** : *Himmatul Aliyah*  
**Student ID** : *202010110311205*  
**Title** : *Juridical Analysis of the Cancellation of Land Sale and Purchase Agreements (Study of Decision Number 583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Decision Number 283 K/Pdt/2020)*  
**Thesis Advisor 1** : *Dr. Herwastuti,S.H.,M.Si.*  
**Thesis Advisor 2** : *Dwi Ratna Indri Hapsari,S.H.,M.H.*

*The sale and purchase of land is a legal act that is not only subject to the provisions of valid agreements in the Civil Code, but also to the provisions of national agrarian law. This study aims to analyze the legal aspects of the cancellation of land sale and purchase agreements and to examine the judges' considerations in Decision Number 583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Decision Number 283 K/Pdt/2020. The research method used was normative legal research with a legislative approach and a case approach. Legal materials were obtained through literature studies covering legislation, court decisions, and relevant legal literature, which were then analyzed using descriptive-analytical qualitative methods. The results of the study show that land sale and purchase agreements made privately without a Deed of Transfer from a Land Deed Official (PPAT) and without land registration do not meet the formal requirements as stipulated in Government Regulation No. 24 of 1997, and therefore do not result in a transfer of land rights. In addition, the considerations of judges at the District Court, High Court, and Supreme Court levels show consistency in applying agrarian law as *lex specialis*, by declaring the agreement null and void due to the non-fulfillment of the objective requirements of the agreement. This study confirms that compliance with formal procedures in land sales is an important requirement for ensuring legal certainty and protection for all parties.*

**Keywords:** *land sales, default, PPAT, judicial considerations, legal certainty.*

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrohmanirohim,*

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Analisis Yuridis terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah (Studi Putusan Nomor 583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Putusan Nomor 283 K/Pdt/2020)**”. Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada junjungan Nabi Besar Muhammad SAW.

Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari bahwa penyelesaiannya tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, patutlah kiranya penulis dengan segala kerendahan hati mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang, atas segala rahmat, karunia, kesehatan, dan kemudahan yang diberikan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
2. Prof. Dr. Nazzarudin Malik, SE., M.Si selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang dan segenap jajaran Rektorat Universitas Muhammadiyah Malang.
3. Bapak Dr. Tongat, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang. Wakil Dekan I Bapak Dr. Sholahuddin Al-

Fatih,S.H.,M.H. Wakil Dekan II Bapak Nu'man Aunun, S.H.,M.H , Pengajar dan Pegawai Fakultas Hukum, yang telah memberikan ilmu pengetahuan, masukan, serta bantuan yang sangat berharga bagi penulis selama menempuh Pendidikan diprogram studi Ilmu Hukum sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini.

4. Ibu Dr. Herwatoeti, SH.,M.Si selaku Dosen pembimbing I penulis. Terima kasih telah bersedia membimbing penulis dengan baik dan sabar dalam penyusunan skripsi ini.
5. Ibu Dwi Ratna Hapsari, SH.,MH. Selaku Dosen Pembimbing II penulis. Terima kasih telah bersedia membimbing penulis dan memberikan arahan dalam penyusunan skripsi ini.
6. Ibuku tercinta Alm. Siti Romlah yang semasa hidupnya telah memberikan kasih sayang, doa, serta pengorbanan yang tak ternilai dan menjadi penyemangat sampai kapanpun bagi penulis, i miss u so much ibu.
7. Abaku tersayang, sosok laki-laki yang hebat. Terima kasih telah mengantarkan penulis hingga meraih gelar sarjana. Aba merupakan panutan bagi penulis untuk senantiasa bersikap tegar dan tidak pantang menyerah. Terima kasih atas seluruh doa dan dukungan yang tiada henti. Semoga Aba senantiasa diberikan kesehatan dan penulis dapat menjadi kebanggaan bagi Aba.
8. Kakak-kakakku Shofiyatul Lailiyah, Javan Agustian, Muhammad Sukron, Retno Devi Fransiska yang senantiasa memberikan semangat, perhatian, dan dukungan moral kepada penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

9. Ibu sambung penulis Sari Kurnia Dewi yang senantiasa memberikan dukungan, perhatian, serta doa sebagai seorang ibu kepada penulis selama proses pendidikan dan penyusunan skripsi ini.
10. Teguh Hidayaturrohman, terima kasih karena telah menjadi bagian dari proses perjalanan perkuliahan penulis dan berkontribusi meluangkan waktu dan materi kepada penulis. terima kasih atas dukungan serta semangat yang selalu diberikan kepada penulis.
11. Sahabat bangku perkuliahan Femia mezzaluna azahra, Irine Sofa Nugri H, Chofifah Aida Fitri yang telah mensupport penulis dan memberikan motivasi serta membantu menjadi “Support System” penulis.
12. kepada pemilik nim 2021510068 penulis ucapkan terima kasih, karena turut memberikan bantuan dan dukungan selama menempuh proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.
13. Terakhir, terima kasih kepada diri saya karena telah mampu berusaha hingga ada di titik ini. saya bangga dengan diri saya sendiri bisa menyelesaikan skripsi ini meskipun penuh dengan lika liku yang di jalani.

Demikianlah, semoga skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi penulis khususnya serta bagi para pihak yang membutuhkannya.

Malang, 15 Januari 2026

Himmatul Aliyah

## DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN .....	ii
SURAT PERNYATAAN .....	iv
UNGKAPAN PRIBADI DAN MOTTO .....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRAC.....	vii
KATA PENGANTAR.....	x
DAFTAR ISI .....	xiii
BAB I.....	1
PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan Penulisan .....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kegunaan Penelitian.....	8
F. Metode Penelitian.....	9
G. Sistematika Penulisan .....	15
BAB II .....	17
TINJAUAN PUSTAKA .....	17
A. Tinjauan Umum Perjanjian.....	17
B. Tinjauan Umum Wanprestasi .....	26
C. Tinjauan Umum Perjanjian Jual Beli Tanah .....	33
D. Tinjauan Umum Pertimbangan Hukum Hakim.....	42
BAB III.....	46

HASIL DAN PEMBAHASAN .....	46
A.    Kasus Posisi.....	46
B.    Aspek Yuridis atas Jual Beli Tanah pada Putusan Nomor 583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Nomor 283 K/Pdt/2020 .....	52
C.    Pertimbangan Hakim dalam Perkara Jual Beli Tanah Dalam Putusan Nomor 583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Nomor 283 K/Pdt/2020.....	55
BAB IV.....	75
KESIMPULAN .....	75
A.    KESIMPULAN .....	75
B.    SARAN.....	76
DAFTAR PUSTAKA.....	79



## DAFTAR PUSTAKA

Amiruddin dan Zainal Asikin. (2016). Pengantar Metode Penelitian Hukum.  
Jakarta: Rajawali Pers.

Adrian Sutedi.(2010). Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya.  
Jakarta: Sinar Grafika.

Boedi Harsono. (2005). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan  
Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta:  
Djambatan.

Boedi Harsono. (2008).Hukum Agraria Indonesia,Sejarah Pembentukan  
Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya. Jakarta:  
Djambatan.

Bambang Sunggono. (2015). Metodologi Penelitian Hukum. Jakarta:  
Rajawali Pers.

J. Satrio. (1992). Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian.  
Bandung: Citra Aditya Bakti.

Kukuh Dwi Kurniawan, Dwi Ratna Indri Hapsari, dan Yaris Adhial Fajrin.  
(2021). Peningkatan Kesadaran Hukum Mengenai Sertifikasi Tanah  
pada Masyarakat Dusun Klandungan Desa Landungsari Kabupaten  
Malang. Jurnal Pengabdian Hukum Indonesia, Vol. 3 No. 2.

Lilik Mulyadi.(2010). Putusan Hakim dalam Hukum Acara PidanaTeori,  
Praktik, Teknik Pembuatan dan Permasalahannya. Bandung: Citra  
AdityaBakti

- Maria S.W. Sumardjono. (2008) Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya. Jakarta: Kompas
- M. Muhtarom. (2014). Asas-Asas Hukum Perjanjian: Suatu Landasan Dalam Pembuatan Kontrak. Jurnal Suhuf.
- M. Yahya Haraha.(2017). Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Peter Mahmud Marzuki. (2017).Penelitian Hukum.Jakarta: Kencana.
- Johnny Ibrahim. (2006). Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Malang: Bayumedia.
- R. Setiawan. (2011). Pokok-Pokok Hukum Perikatan. Bandung: Binacipta
- R. Subekti.(2008). Hukum Acara Perdata. Jakarta: Intermedia. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman
- Subekti.R.(2008).Aneka Perjanjian. Bandung: Citra Aditya Bakti
- Soerjono Soekanto. (1986). Pengantar Penelitian Hukum.Jakarta: UI Press
- Subekti,R. (2014). Hukum Perjanjian.Jakarta: Intermedia.
- Subekti.R.(1987). Hukum Perjanjian.Jakarta:Intermedia.
- Sudikno Mertokusumo. (2000).Hukum Perdata Indonesia .Yogyakarta: Liberty.
- Soerjono Soekanto.( 2008).Pokok-Pokok Hukum Perdata. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Sudikno Mertokusumo. (2009).Penemuan Hukum: Sebuah Pengantar. Yogyakarta: Liberty.

## SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

# SERTIFIKAT BEBAS PLAGIASI

**Saya yang bertanda tangan di bawah ini :**

Nama : Cholidah, SH., MH

Jabatan : Ka. Prodi Hukum- Fakultas Hukum

LOLOS  
PLAGIASI

**Dengan ini menerangkan, nama tersebut di bawah ini :**

Nama : HIMMATUL ALIYAH

Nim : 202010110311205

**Dengan Judul Skripsi :**

“ AnalisisYuridis terhadap Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah  
(Studi PutusanNomor 583/Pdt.G/2017/PN Dps jo. Putusan Nomor  
283 K/Pdt/2020)”

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

Demikian surat pernyataan ini saya buat untuk dipergunakan  
sebagaimana mestinya.

27/26  
11



Malang, 12 Januari 2026

**Cholidah, SH., MH**  
**Ka. Prodi Hukum**