

**SKRIPSI**

**KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI BAWAH  
TANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK ATAS  
TANAH**



**Oleh :**

**INDAH WATI  
NIM. 08120028**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA  
2014**

# **KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH**

## **SKRIPSI**

Skripsi ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh  
derajat Sarjana Strata Satu pada jurusan fakultas hukum  
Universitas Muhammadiyah Surabaya



**Oleh :**

**INDAH WATI  
NIM. 08120028**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURABAYA  
2014**

## **MOTTO**

Tidak akan berubah nasib suatu kaum, sebelum kaum itu sendiri yang merubahnya ( Al Hadits )

Kekuatan jiwa tidak tergantung dari jumlah, tetapi tergantung dari tingkat ketetapan hati ( Mahatma Gandhi )

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi : KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI BAWAH  
TANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK ATAS  
TANAH**

**Nama Mahasiswa : Indah Wati**

**NIM : 08120028**

**Telah diterima dan disetujui untuk dipertahankan pada ujian skripsi  
yang diselenggarakan oleh Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surabaya tanggal 19-06-2014**

**Surabaya, 23-06-2014**

**Menyetujui,**

**Dosen Pembimbing I**

**Dosen Pembimbing II**

**YUSTISIA NURWAHYUNI, S.H., M.Kn.**

**S U D A R T O, S.H.**

**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surabaya**

**M. HARI WAHYUDI, S.H. M.H.**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Judul Skripsi : KEKUATAN HUKUM PEJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH.**

**Nama Mahasiswa : Indah Wati**

**NIM : 08120028**

**Telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya tanggal 19-06-2014**

**Surabaya, 23-06-2014**

**Dewan Penguji :**

**Ketua : MURIDAH ISNAWATI, S.H., M.H. ....**

**Anggota : 1. YUSTISIA NURWAHYUNI, S.H., M.Kn .....**

**2. SUDARTO, S.H. ....**

**Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum  
Universitas Muhammadiyah Surabaya**

**M. HARI WAHYUDI, S.H. M.H.**

## **PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN**

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama Mahasiswa : Indah Wati  
Judul Skripsi : KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI  
BAWAH TANGAN DALAM PENDAFTARAN  
HAK ATAS TANAH  
NIM : 08120028  
Jurusan/Program Studi : HUKUM/ILMU HUKUM

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa skripsi yang saya tulis ini benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambil-alihan tulisan atau pikiran orang lain yang saya akui sebagai hasil tulisan atau pikiran saya sendiri

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa skripsi ini hasil jiplakan maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Surabaya, 23 Juni 2014  
Yang membuat pernyataan,

**INDAH WATI**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji dan syukur kehadiran Allah SWT karena atas limpahan Rahmat dan Karunia-Nya sehingga penulisan skripsi yang berjudul **Kekuatan Hukum Perjanjian Di Bawah Tangan Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah** dapat diselesaikan. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan dalam memperoleh derajat S-1 pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya.

Meskipun demikian penulis menyadari adanya segala kekurangan baik dari isi maupun cara penyajiannya. Oleh karena itu penulis dengan lapang dada akan menerima saran dan kritik yang sifatnya membangun dari para pembaca. Selama proses penyusunan skripsi ini, penulis telah menerima banyak bimbingan, bantuan, nasihat, motivasi, serta kemudahan. Sehingga ucapan terima kasih penulis haturkan kepada segenap pihak yang turut membantu dalam penulisan tesis ini baik secara langsung atau tidak langsung kepada :

1. Dr.dr Sukadiono, M.M selaku rektor Universitas Muhammadiyah Surabaya
2. Bapak M Hari Wahyudi, S.H., M.H selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya.
3. Ibu Yustisia Nurwahyuni, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu dalam proses pengerjaan skripsi.
4. Bapak Sudarto, S.H. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak membantu dan membimbing dalam proses pengerjaan hingga skripsi ini mampu diselesaikan.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum yang selama ini tidak pernah mengeluh dan

putus asa dalam memberikan pengalaman serta ilmu selama perkuliahan.

6. Kedua orang tua yang saya hormati dan sayangi, bapak Sodikin dan Ibu Tiasah yang telah memberikan dukungan, dorongan dan doa dengan penuh ikhlas tanpa pamrih apapun.
7. Suami dan anakku yang saya sayangi dan saya kasihi, Mohamad Rafli Wahyudi, Imansyah Al Hakim dan Aurellia Winda Keyzzati yang dengan tawa dan canda mereka telah memberikan semangat untuk maju terus menyelesaikan studi ini.
8. Teman-teman seangkatan di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya yang saling bahu membahu untuk menempuh studi ini.
9. Tenaga pengajar pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surabaya yang telah memberikan ilmunya selam dalam studi ini. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu atas segala bantuan baik langsung maupun tidak langsung sehingga skripsi ini dapat diselesaikan.

Semoga Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Penyayang akan membalas setiap bantuan dan dukungan yang telah diberikan oleh para pihak. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi setiap orang atau sebagai bahan masukan bagi penelitian akademisi selanjutnya.

Surabaya, Juni 2014

Penulis



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
MOTTO .....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
ABSTRAKSI .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN.....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xi
DAFTAR PUSTAKA .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
1. Latar Belakang .....	1
2. Rumusan Masalah .....	7
3. Tujuan Penelitian.....	7
4. Manfaat Penelitian.....	7
5. Metode Penelitian :.....	8
a. Pendekatan Masalah .....	8
b. Sumber Bahan Hukum .....	10
1) Bahan Hukum Primer .....	10
2) Bahan Hukum Sekunder .....	10
c. Analisis Bahan Hukum.....	11
6. Pertanggungjawaban Sistematika .....	11

BAB II KEKUATAN HUKUM PERJANJIAN DI BAWAH TANGAN DALAM	
PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH .....	13
1. Pendaftaran Tanah.....	13
a. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pertama Kali.....	16
b. Kegiatan Pendaftaran Tanah Pemeliharaan Data .....	27
2. Perjanjian Di Bawah Tangan.....	28
a. Substansi Perjanjian Di Bawah Tangan .....	28
b. Tinjauan Hukum Perdata Bagi Perjanjian Di Bawah Tangan .....	29
3. Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Alat Pembuktian Pemilikan	
Hak Atas Tanah.....	33
4. Perjanjian Di Bawah Tangan Sebagai Dasar Penguasaan Atas	
Tanah.....	36
BAB III PENUTUP .....	40
1. Kesimpulan.....	40
2. Saran.....	40
LAMPIRAN .....	41

## **DAFTAR PERUNDANG-UNDANGAN**

KUHPdt (BW) tentang syarat sahnya suatu perjanjian;

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ( Lembaran Negara Tahun 1960 No.104 , Tambahan Lembaran Negara No. 2043);

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No.59 , Tambahan Lembaran Negara No.3696);

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

## **DAFTAR LAMPIRAN**

1. Contoh perjanjian di bawah tangan yang berisi tentang pemberian hibah atas tanah yang tercatat dalam C Desa Sidokepong, Kecamatan Buduran, Nomor 97, Persil 61, Klas d.II, tertulis atas nama Kasan Sudiono.
2. Contoh perjanjian di bawah tangan yang berisi tentang jual beli atas sebidang tanah yang tercatat dalam C Desa Kedungcangkring, Kecamatan Jabon, Nomor 1394, Persil 41, Klas d.II atas nama Ponirah
3. Contoh perjanjian di bawah tangan yang berisi tentang jual beli yang dilakukan pada tahun 1993
4. Contoh Berita Acara Kesaksian tentang Terjadinya Jual Beli

## DAFTAR PUSTAKA

- Fuady, Munir, *Hukum Kontrak*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999;
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 1996
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2008;
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum*, Penerbit Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010;
- Mertokusumo, Sudikno, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1993;
- Ruchiyat, Eddy, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*, Armico Bandung, 1984
- Santoso, Urip, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, Penerbit Kencana, Jakarta, 2010;

<http://wartawarga.gunadarma.ac.id/2011/05/hukum-perjanjian-16/>