

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS PENGIKATAN

PERJANJIAN JUAL BELI BERTINGKAT

(Studi Kasus di Kantor Notaris Sisa Katharina S.H., M.Kn. Sidoarjo)

SKRIPSI

Oleh

VIRA AFNI NAVADA PUTRI

NIM. 05040721077



**UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A**

Universitas Islam Negeri Sunan Ampel Surabaya

Fakultas Syariah Dan Hukum

Jurusan Hukum Publik Islam

Program Studi Hukum

Surabaya

2025

PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Vira Afni Navada Putri
NIM : 05040721077
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/Hukum
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas
Pengikatan Perjanjian Jual Beli Bertingkat (Studi
Kasus Di Kantor Notaris Sisa Katharina S.H.,
M.Kn. Sidoarjo)

Menyatakan bahwa skripsi ini secara keseluruhan adalah hasil penelitian/karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya.

Surabaya, 24 April 2025
Saya yang menyatakan,



Vira Afni Navada Putri
NIM. 05040721077

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Vira Afni Navada Putri
NIM : 05040721077
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Hak Atas Tanah
Dalam Peralihan Jual Beli Tanah (Studi Kasus Di
Kantor Notaris Sisa Katharina S.H., M.Kn.
Sidoarjo)

telah diberikan bimbingan, arahan, dan koreksi sehingga dinyatakan layak, serta
disetujui untuk diajukan kepada Fakultas guna diujikan pada sidang munaqasah.

Surabaya, 11 Maret 2025
Pembimbing,



Dr. Riza Multazam Luthfy, M.H.
NIP. 198611092019031008

PENGESAHAN

Skripsi yang ditulis oleh:

Nama : Vira Afni Navada Putri
NIM. : 05040721077
Judul : Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Pengikatan Perjanjian
Jual Beli Bertingkat (Studi Kasus Di Kantor Notaris Sisa Katharina
S.H., M.Kn. Sidoarjo)".

Telah dipertahankan di depan sidang Majelis Munaqasah Skripsi pada hari Jum'at, tanggal 25 April 2025, dan dapat diterima sebagai salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program sarjana strata satu pada Program Studi Hukum Fakultas Syariah dan Hukum UIN Sunan Ampel Surabaya.

Majelis Munaqasah Skripsi

Penguji I

Dr. Riza Multazam Luthfy, M.H.
NIP. 198611092019031008

Penguji II

Ifa Mutitil Choiroh, S.H., M.Kn.
NIP. 197903312007102002

Penguji III

Dr. Lutfil Ansori, M.H.
NIP. 198311132015031001

Penguji IV

Mega Ayu Ningtyas, M.H.
NIP. 199312042020122017

Surabaya, 25 April 2025

Mengesahkan,
Fakultas Syariah dan Hukum
Universitas Islam Negeri Sunan Ampel
Dekan,



Dr. Hikmah Musafa'ah, M.Ag.
NIP. 196303271999032001

PERNYATAAN PUBLIKASI



**KEMENTERIAN AGAMA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN AMPEL SURABAYA
PERPUSTAKAAN**

Jl. Jend. A. Yani 117 Surabaya 60237 Telp. 031-8431972 Fax. 031-8413300
E-Mail: perpus@uinsby.ac.id

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI
KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika UIN Sunan Ampel Surabaya, yang bertanda tangan di bawah ini, saya:

Nama : Vira Afni Navada Putri.....
NIM : 05040721077.....
Fakultas/Jurusan : Syariah dan Hukum / Hukum Publik Islam / Hukum.....
E-mail address : viraafni@gmail.com / 05040721077@student.uinsby.ac.id.....

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif atas karya ilmiah :

☒ Sekripsi ☐ Tesis ☐ Desertasi ☐ Lain-lain (.....)

yang berjudul :

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMBELI ATAS PENGIKATAN

PERJANJIAN JUAL BELI BERTINGKAT (Studi Kasus di Kantor Notaris Sisa Katharina S.H.,

M.Kn. Sidoarjo)

beserta perangkat yang diperlukan (bila ada). Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya berhak menyimpan, mengalih-media/format-kan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikannya, dan menampilkan/mempublikasikannya di Internet atau media lain secara **fulltext** untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan atau penerbit yang bersangkutan.

Saya bersedia untuk menanggung secara pribadi, tanpa melibatkan pihak Perpustakaan UIN Sunan Ampel Surabaya, segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran Hak Cipta dalam karya ilmiah saya ini.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Surabaya, 29 Juli 2025

Penulis

(Vira Afni Navada Putri)

ABSTRAK

Permasalahan hukum kerap terjadi dalam jual beli tanah jika pembeli tidak segera melakukan balik nama sertifikat, terutama ketika nama dalam sertifikat masih atas nama pemilik awal. Dalam kasus di Kantor Notaris Sisa Katharina, S.H., M.Kn. di Sidoarjo, proses jual beli dilakukan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bertingkat dan Surat Kuasa Menjual karena penjual belum membalik namakan sertifikat dari pemilik sebelumnya. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat pada pengikatan perjanjian jual beli bertingkat serta perlindungan hukum terhadap pembeli atas pengikatan perjanjian jual beli bertingkat.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus, serta teknik analisis data menggunakan deskriptif kualitatif. Data diperoleh melalui wawancara dengan notaris serta studi dokumen. Peraturan yang digunakan mencakup KUH Perdata, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, serta Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mengenai penggunaan PPJB dan kuasa menjual.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli bertingkat dan Surat Kuasa Menjual digunakan sebagai solusi ketika sertifikat belum dibalik nama dari pemilik awal ke penjual selama memenuhi syarat sah perjanjian sebagai perjanjian pendahuluan jual beli tanah. Perlindungan hukum bagi pembeli atas peengikatan perjanjian jual beli bertingkat dapat diberikan melalui dua bentuk yaitu aspek preventif, seperti pemeriksaan dokumen, status tanah, serta kejelasan para pihak sebelum perjanjian dibuat, dan juga aspek represif apabila muncul hambatan, misalnya dengan memberikan solusi hukum atas gugurnya kuasa karena pemberi kuasa meninggal dunia.

Penting bagi pembeli untuk segera melakukan balik nama sertifikat setelah transaksi jual beli guna menghindari risiko hukum di masa depan. Pemerintah juga perlu meningkatkan sosialisasi terkait pentingnya proses balik nama sertifikat tanah serta memberikan kemudahan administrasi dan insentif biaya agar lebih banyak masyarakat yang terdorong untuk melakukan prosedur ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR ISI

SAMPUL DALAM	i
PERNYATAAN KEASLIAN	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR GAMBAR	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Batasan Masalah	12
C. Rumusan Masalah	13
D. Tujuan Penelitian	13
E. Manfaat Penelitian	14
F. Kajian Terdahulu	15
G. Definisi Operasional	18
H. Metode Penelitian	21
I. Sistematika Pembahasan	28
BAB II TINJAUAN TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM DAN PENGIKATAN PERJANJIAN JUAL BELI BERTINGKAT	26
A. Perlindungan Hukum	26
B. Jual Beli Tanah	30
C. Pengikatan Perjanjian Jual Beli Bertingkat	34
BAB III GAMBARAN UMUM OBJEK PENELITIAN	39
A. Gambaran Umum Kantor Notaris Sisa Katharina, S.H., M.Kn. Di Kota Sidoarjo	39
B. Gambaran Kasus Jual Beli Yang Terjadi di Kantor Notaris Sisa Katharina, S.H., M.Kn.	47

BAB IV ANALISIS YURIDIS TERHADAP PROSES BALIK NAMA SERTIFIKAT HAK MILIK PADA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERTINGKAT DI KANTOR NOTARIS SISA KATHARINA, S.H., M.Kn.....	52
A. Analisis Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli Bertingkat Di Kantor Notaris Sisa Katharina S.H., M.Kn.	52
B. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Pengikatan Perjanjian Jual Beli Bertingkat di Kantor Notaris Sisa Katharina, S.H., M.Kn.....	75
BAB V KESIMPULAN.....	101
A. Kesimpulan	101
B. Saran.....	102
DAFTAR PUSTAKA.....	104
LAMPIRAN-LAMPIRAN	108

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Struktur Organisasi Kantor Notaris dan PPAT Sisa Katharina, S.H., M.Kn. .. 46



UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A

DAFTAR PUSTAKA

- Amalia, Nailu Vina. “Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat Yang Dibuat Oleh Notaris.” *Notaire* 4, no. 2 (2021).
- Asmi, Nur. “Tinjauan Perlindungan Hukum Jual Beli Tanah Dibawah Tangan Dihadapan Kepala Desa (Studi Kasus Di Desa Pajukukang Kec. Bontoa. Kab. Maros.)” UIN Alauddin Makassar, 2020.
- Badriyah, D. Anatami dalam Luisa Srihandayani dan Siti Malikhatun. “Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Penjual Yang Tidak Mengurus Balik Nama Sertipikat.” *Jurnal Notarius* 16, no. 1 (2023).
- Burb, Harris Yonatan dkk dalam Desi Apriania Arifin. “Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia.” *Jurnal Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021).
- H.S., Salim. *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika, 2003.
- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Bagi Rakyat Indonesia*. Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Edisi Revi. Jakarta: Universitas Trisakti, 2007.
- Hartanto, Andy. *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*. Surabaya: Laksbang Justitia, 2014.
- Hidayah, Novira Yusrianti, Suwarno Abadi, and Nuryanto A Daim. “Tinjauan Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Petok D Menurut Hukum Agraria Di Indonesia.” *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra* 2, no. 1 (2024).
- Isnaini, and Anggreni A. Lubis. *Hukum Agrari: Kajian Komprehensif*. Medan: Pustaka Prima, 2022.

- Kabela, Indriwany. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Dengan Jual Beli Tanah Melalui PPATS (Studi Kasus Di BPN Ngawi Jawa Timur)." UIN Maulana Malik Ibrahim Malang, 2023.
- Kholidah, Putra Halomoan Hasibuan, Muhammad Reza Alamsyah, Ade Fitri Ramadani, and Amil Keramat. *Notaris Dan PPAT Di Indonesia : Aplikasi Teori Dan Praktik Dalam Pembuatan Akta*. Edited by Nurhotia Harahap. DIY Yogyakarta: Semesta Aksara, 2024.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Larasati, Ayu, and Rafles. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia." *ZAAKEN Journal Of Civil and Business Law* 1, no. 1 (2022).
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Ha." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 539–52. <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.
- Miru, Ahmadi. *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*. Cet.I. Jakarta: Rajawali Pers, 2012.
- . *Hukum Kontrak Dan Perancangan Kontrak*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Mujiburohman, Dian Aries. "Transformasi Dari Kertas Ke Elektronik: Telaah Yuridis Dan Teknis Sertipikat Tanah Elektronik." *Jurnal Agraria Dan Pertanahan* 7, no. 1 (2021).
- Muwahid. *Pokok-Pokok Hukum Agraria Di Indonesia*. Surabaya: UIN Sunan Ampel Press, 2016.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perangin, Effendi. *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Rajawali, 1989.

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Pradana, Ari Cipta. "Jual Beli Tanah Yang Belum Balik Nama Sertifikat Dan Tanpa Adanya Akta Notaris PPAT Dalam Perspektif Fiqh Muamalah Dan Hukum Positif." UIN Syekh Ali Hasan Ahmad Addary Padangsidempuan, 2023.

Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000.

Rijali, Ahmad. "Analisis Data Kualitatif." *Jurnal UIN Antasari* 17, no. 33 (2018).

Santoso, Urip. *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2005.

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: UI Press, 1986.

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Bandung: Bina Cipta, 1987.

Sulihandari, Hartati, and Nisya Rifiani. *Prinsip-Prinsip Dasar Profesi Notaris*. Jakarta: Dunia Cerdas, 2013.

Ulfa, Rafika. "Variabel Penelitian Dalam Penelitian Pendidikan." *Jurnal Al-Fathonah: Jurnal Pendidikan Dan Keislaman* 1, no. 1 (2021).

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

“Wawancara Asti (Pegawai Notaris), Sidoarjo Pada Tgl 19 September 2024,” n.d.

“Wawancara Ibu Sisa Katharina, S.H., M.Kn. (Notaris Dan PPAT), Sidoarjo Pada Tgl 20 September 2024,” n.d.

“Wawancara Ida (Pegawai Notaris), Sidoarjo Pada Tgl 30 September 2024,” n.d.

“Wawancara Vera (Pegawai Notaris), Sidoarjo Pada Tgl 30 September 2024,” n.d.

Winartha, I Made. *Metodologi Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*. Yogyakarta: Gaha Ilmu, 2006.

Wulandari, Lisa. “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Jual Beli Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor Perkara 372/Pdt.G/2020/PN Smg).” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2022.

Yusuf, Muri. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif Dan Penelitian Gabungan*. Jakarta: Kencana, 2017.

UIN SUNAN AMPEL
S U R A B A Y A