

**KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN VERSTEK DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN**

(Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk)



SKRIPSI

**Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh :

**Abdiilah Sulfany
NPM. 21071010176**

PROGRAM STUDI HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR

SURABAYA

2025

**KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN *VERSTEK* DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN**

(Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk)



SKRIPSI

Skripsi Ini Disusun Untuk Memenuhi Salah Satu Persyaratan Memperoleh

**Gelar Sarjana Hukum Pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan
Nasional "Veteran" Jawa Timur**

Diajukan oleh :

**Abdiilah Sulfany
NPM. 21071010176**

**PROGRAM STUDI HUKUM
FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS PEMBANGUNAN NASIONAL "VETERAN" JAWA TIMUR
SURABAYA**

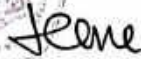
2025

**HALAMAN PERSETUJUAN
SKRIPSI**

**KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN *VERSTEK* DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2024/PN GSK)**

**Penelitian untuk Skripsi telah disetujui oleh Dosen Pembimbing,
pada hari Senin, tanggal 19 Mei 2025**

Penyusun,

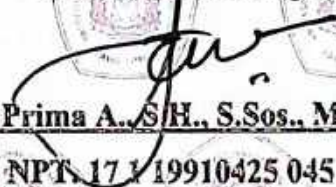


Abdiilah Sulfany

NPM. 21071010176

Menyetujui,

Dosen Pembimbing

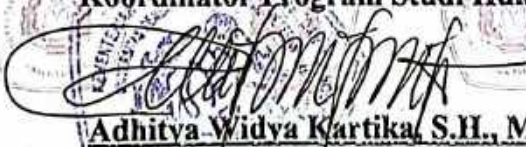


Dr. Teddy Prima A. S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.

NPT. 17 / 19910425 045

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,


Adhitya Widya Kartika S.H., M.H.

NIP. 19900112 202012 2 003

**HALAMAN REVISI
SKRIPSI**

**KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN *VERSTEK* DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2024/PN GSK)**

Penyusun,

Jeane

Abdiilah Sulfany

NPM. 21071010176

Skrripsi telah direvisi dan diterima oleh Dewan Penguji

Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

pada hari Selasa, tanggal 17 Juni 2025

Pembimbing,

Dewan Penguji :

Ketua,

[Signature]
Dr. Teddy Prima A., S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.
NPT. 17119910425-045

[Signature]
Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

Anggota 1,

[Signature]
Dr. Lintang Yudiantika, S.H., M.H.
NIP. 19950608 202405 1 002

Anggota 2,

[Signature]
Dr. Teddy Prima A., S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.
NPT. 17119910425-045

Mengetahui,

Koordinator Program Studi Hukum,

[Signature]
Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,

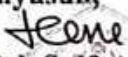
Dekan Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur

[Signature]
Dr. Dra. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

**HALAMAN PENGESAHAN
SKRIPSI**

**KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN *VERSTEK* DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN
(STUDI PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2024/PN GSK)**

Penyusun,


Abdillah Sulfany
NPM. 21071010176

Skripsi telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji

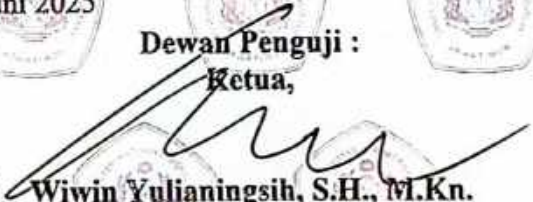
Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional "Veteran" Jawa Timur

pada hari Selasa, tanggal 17 Juni 2025

Pembimbing,


Dr. Teddy Prima A., S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.
NPT. 17 1 19910425 045

Dewan Penguji :
Ketua,


Wiwin Yulianingsih, S.H., M.Kn.
NIP. 19750708 202121 2 001

Anggota 1,


Dr. Lintang Yudhantaka, S.H., M.H.
NIP. 19950608 202406 1 002

Anggota 2,


Dr. Teddy Prima A., S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.
NPT. 17 1 19910425 045

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Hukum,


Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H.
NIP. 19900112 202012 2 003

Mengesahkan,
Dekan Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jawa Timur


Dr. Dra. Ertien Rining Nawangsari, M.Si.
NIP. 19680116 199403 2 001

SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS

Penulis yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Abdiilah Sulfany
Tempat, Tanggal Lahir : Semarang, 2 Oktober 2002
NPM : 21071010176
Bidang/Konsentrasi : Perdata
Alamat : Manukan Dadi 4/15F No, 13, Tandes, Surabaya

Menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa Skripsi dengan judul, **“KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN VERSTEK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk)”** dalam rangka memenuhi syarat untuk memperoleh gelar pada Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur adalah benar hasil karya cipta penyusun sendiri, yang dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan hasil jiplakan (plagiat). Skripsi ini tidak pernah diajukan untuk memperoleh gelar di suatu Perguruan Tinggi lain, dan sepanjang pengetahuan saya didalamnya tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari ternyata Skripsi ini merupakan hasil jiplakan (plagiat) maka Penyusun bersedia dituntut di Pengadilan dan dicabut gelar (Sarjana Hukum) yang telah diperoleh. Demikian surat pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya dengan penuh rasa tanggung jawab atas segala akibat hukumnya.

Surabaya, 27 Mei 2025

Menyetujui,
Pembimbing



Dr. Teddy Prima A., S.H., S.Sos., M.Kn., M.H.
NPT, 17119910425 045

Penyusun,



Abdiilah Sulfany
NPM. 21071010176

SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Abdiilah Sulfany
NPM : 21071010176
Program : Sarjana (S1)
Program Studi : Hukum
Fakultas : Hukum

Menyatakan bahwa dalam dokumen ilmiah Skripsi ini tidak terdapat bagian dari karya ilmiah lain yang telah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu lembaga Pendidikan Tinggi, dan juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang/lembaga lain, kecuali yang secara tulis di sitasi dalam dokumen ini dan disebutkan secara lengkap dalam daftar pustaka.

Dan saya menyatakan bahwa dokumen ilmiah ini bebas dari unsur-unsur plagiasi. Apabila dikemudian hari ditemukan indikasi plagiat pada Skripsi ini, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya tanpa ada paksaan dari siapaun juga dan untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 27 Mei 2025

Yang Membuat Pernyataan,



Abdiilah Sulfany
NPM. 21071010176

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kepada Tuhan yang Maha Esa karena atas berkat dan rahmatnya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian skripsi dengan judul, **“KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN VERSTEK DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk)”**.

Penelitian ini disusun sebagai persyaratan dalam menyelesaikan program pendidikan Sarjana (S1) Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur. Penelitian ini dapat terselesaikan atas bantuan, motivasi, bimbingan, arahan dan doa dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan kali ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Ertien Rining Nawangsari, M.Si., yang merupakan Dekan Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
2. Bapak Eko Wahyudi, S.H., M.H., yang merupakan Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
3. Ibu Aldira Mara Ditta, C.P. S.H., M.H., yang merupakan Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
4. Ibu Dr. Hervina Puspitosari, S.H., M.H., yang merupakan Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
5. Ibu Adhitya Widya Kartika, S.H., M.H., yang merupakan Koordinator Program Studi Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.

6. Bapak Dr. Teddy Prima A., S.H., S.Sos., M.Kn., M.H. yang merupakan Dosen Pembimbing yang telah mengarahkan dan memberikan bimbingan terhadap penyusunan penelitian ini.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
8. Bapak dan Ibu bagian Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional “Veteran” Jawa Timur.
9. Orang tua dan keluarga peneliti yang telah memberikan banyak dukungan, motivasi, doa dan semangat dalam menyelesaikan penelitian.
10. Paulus Abi Prasetyo Sani Ngama, kekasih peneliti yang senantiasa memberi semangat dan dukungan atas penyelesaian penelitian.
11. Sahabat penulis yaitu Naya, Gita, Arinda, Caryn, Misrina, Oki, Umar, Rofiq, Fauzul, Jogi, Wafiq, Ajeng, Citra, Hanna dan Neta, yang senantiasa memberi dukungan dan motivasi kepada peneliti.
12. Para pihak yang tidak dapat peneliti sebutkan satu persatu.

Surabaya, 23 Mei 2025

Peneliti

INTISARI

Nama : Abdiilah Sulfany
NPM : 21071010176
Tempat, Tanggal Lahir : Semarang, 2 Oktober 2002
Program Studi : Strata 1 (S1) Hukum

KEDUDUKAN HUKUM PENGGUNAAN PUTUSAN *VERSTEK* DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH JUAL BELI DIBAWAH TANGAN (Studi Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk)

ABSTRAK : Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa prosedur dalam peralihan hak atas tanah akibat jual beli harus menggunakan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun faktanya masih terdapat pihak-pihak yang melakukan jual beli tanah menggunakan akta dibawah tangan, yang tidak sesuai dengan prosedur secara hukum. Hal ini tentu menimbulkan sengketa yang berujung pada gugatan di pengadilan negeri akibat penjual tidak dapat dihubungi dan berakhir dengan putusan *verstek* yang telah berkekuatan hukum tetap, yang kemudian akan menjadi dasar dalam proses peralihan hak atas tanah bagi penggugat. Tujuan penelitian ini dilakukan untuk memahami kedudukan hukum para pihak terhadap penggunaan putusan *verstek* sebagai dasar dalam peralihan hak atas tanah jual beli, serta memahami pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan dalam Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian berupa yuridis normatif karena pengkajian yang dilakukan akan berfokus pada penggunaan peraturan dan undang-undang guna menjawab permasalahan yang muncul. Hasil penelitian ini yaitu bahwa putusan *verstek* yang sudah inkrah berperan sebagai penyempurna alat bukti yang dimiliki penggugat agar ia dapat membuat akta jual beli di hadapan PPAT dengan bertindak mewakili para tergugat, sekaligus dirinya sendiri dalam melakukan penandatanganan. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara juga telah berlandaskan pada peraturan dan undang-undang yang berlaku, sehingga antara pertimbangan hukum dengan amar putusan telah sesuai, sehingga keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum dapat tercapai.

Kata Kunci : Peralihan Hak, Tanah, Putusan *Verstek*.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN REVISI.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN ORIGINALITAS	v
SURAT PERNYATAAN BEBAS PLAGIASI.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
INTISARI	ix
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan Penelitian	8
1.4 Manfaat Penelitian	8
1.5 Keaslian Penelitian	9
1.6 Metode Penelitian	11
1.6.1 Jenis dan Sifat Penelitian.....	11
1.6.2 Pendekatan	13
1.6.3 Bahan Hukum.....	14

1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	17
1.6.5 Analisis Bahan Hukum	21
1.6.6 Sistematika Penulisan.....	22
1.7 Tinjauan Pustaka.....	24
1.7.1 Tinjauan Umum tentang Hak Milik	24
1.7.2 Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Milik atas Tanah	27
1.7.3 Tinjauan Umum tentang Tanah.....	27
1.7.4 Tinjauan Umum tentang Perjanjian.....	35
1.7.5 Tinjauan Umum tentang Putusan <i>Verstek</i>	39
BAB II KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK TERHADAP PENGUNAAN PUTUSAN <i>VERSTEK</i> SEBAGAI DASAR DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH	44
2.1 Penyelesaian Perkara yang Menggunakan Putusan <i>Verstek</i>	44
2.2 Kedudukan Hukum Para Pihak Terhadap Penggunaan Putusan <i>Verstek</i> dalam Peralihan Hak atas Tanah	57
BAB III PERTIMBANGAN HAKIM DALAM MENJATUHKAN PUTUSAN NOMOR 3/PDT.G/2024/PN GSK.....	68
BAB IV PENUTUP	86
4.1 Kesimpulan.....	86
4.2 Saran	87

DAFTAR PUSTAKA.....	88
LAMPIRAN.....	92

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	: Sertifikat <i>English Proficiency Test</i> (EPT)
Lampiran 2	: Transkrip Nilai
Lampiran 3	: Surat Penugasan Dosen Pembimbing
Lampiran 4	: Kartu Bimbingan
Lampiran 5	: Formulir Pengajuan Judul Skripsi
Lampiran 6	: Bukti Pembayaran UKT
Lampiran 7	: Bukti kartu Rencana Studi
Lampiran 8	: Bukti Penyerahan Laporan Magang
Lampiran 9	: Bukti Penyerahan Proposal Skripsi
Lampiran 10	: Bukti Penyerahan Laporan KKN
Lampiran 11	: Putusan Nomor 3/Pdt.G/2024/PN Gsk
Lampiran 12	: Bukti Wawancara Hakim
Lampiran 13	: Hasil Turnitin Skripsi
Lampiran 14	: Hasil Turnitin Artikel Jurnal
Lampiran 15	: Surat Keterangan Uji Plagiasi
Lampiran 16	: LOA Artikel Jurnal
Lampiran 17	: Sertifikat <i>Library Class</i>
Lampiran 18	: Pendaftaran Ujian Lesan
Lampiran 19	: Lembar Revisi