

KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG MASIH DALAM SENGKETA

SKRIPSI



Disusun Oleh :

JEVELYN LIDYAWATI

NIM : 02113099

PRO PATRIA

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

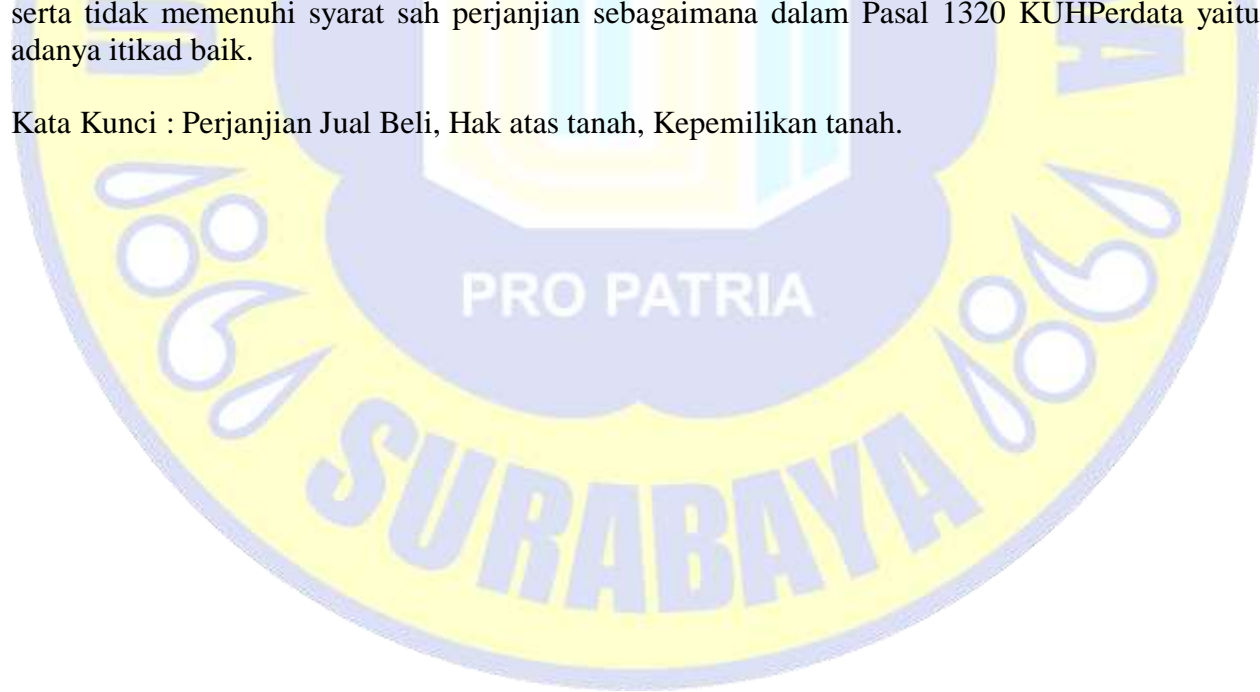
2017

ABSTRAK

KEABSAHAN JUAL BELI TANAH YANG MASIH DALAM SENGGKETA

Hak milik atas tanah dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yang mana pemindahan hak tersebut dilakukan dengan akta pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dan didaftarkan pada kantor agraria atau kantor pertanahan kabupaten/kotamadya yang bersangkutan (Pasal 10 UURS). Peralihan hak dengan pewarisan adalah peralihan hak yang terjadi karena hukum dengan meninggalnya pewaris, sedangkan pemindahan hak atas tanah dapat terjadi dengan jual beli, tukar menukar, dan hibah. Wujud dari perjanjian jual beli ialah rangkaian hak-hak dan kewajiban-kewajiban dari kedua belah pihak, yang saling berjanji, yaitu si penjual dan si pembeli. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik. Dengan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak,. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka. Keabsahan jual beli tanah yang masih dalam sengketa tentusaja hal tersebut tidak dibenarkan dan dapat dinyatakan batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat formalitas jual beli itu sendiri serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya itikad baik.

Kata Kunci : Perjanjian Jual Beli, Hak atas tanah, Kepemilikan tanah.

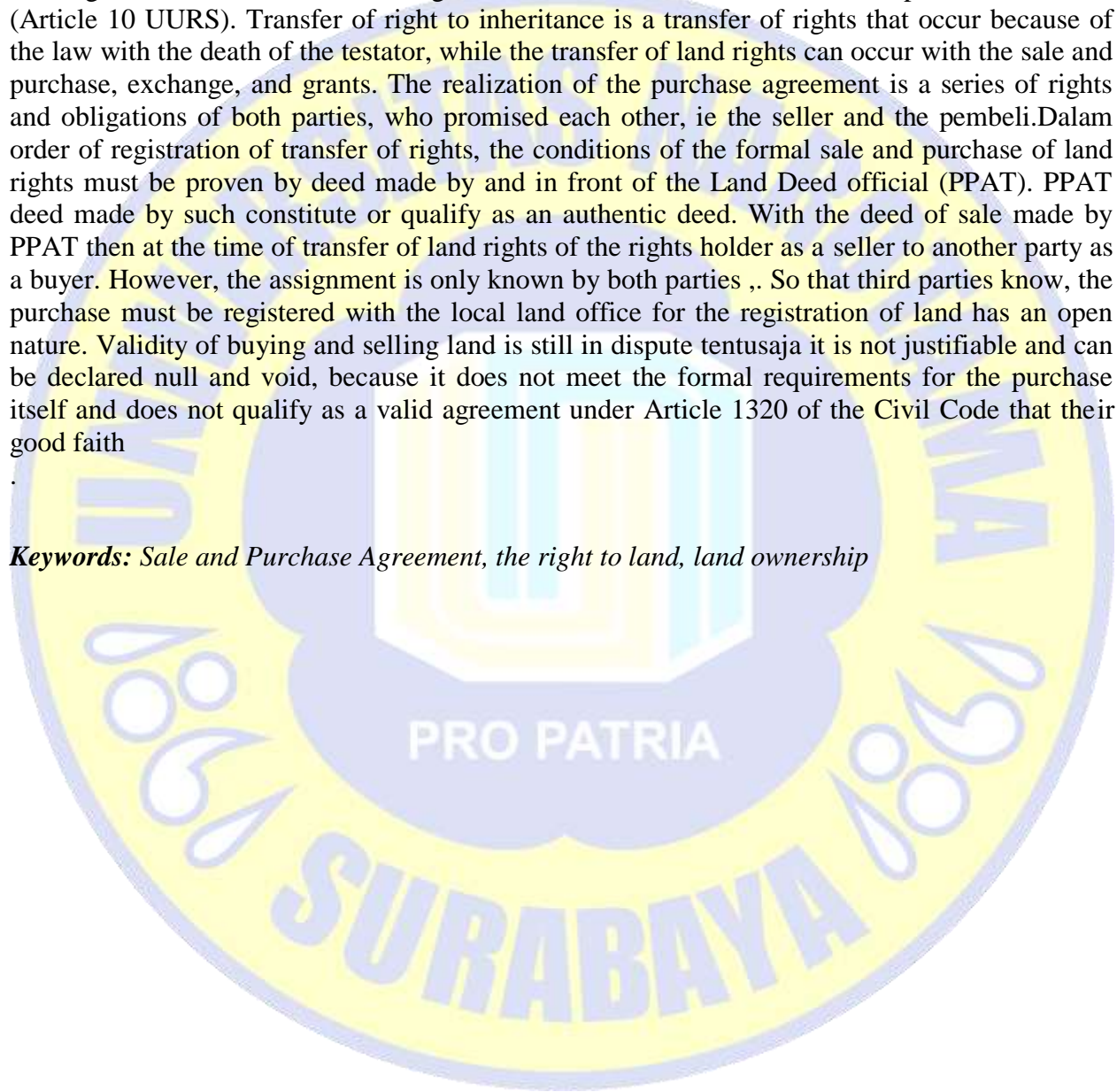


ABSTRACT

VALIDITY SALE LAND STILL IN DISPUTE

The ownership of the land can be switched by way of inheritance or by means of transfer in accordance with applicable law, in which the transfer is made by deed land deed official (PPAT) and registered with the Office of agrarian or land office districts / municipalities concerned (Article 10 UURS). Transfer of right to inheritance is a transfer of rights that occur because of the law with the death of the testator, while the transfer of land rights can occur with the sale and purchase, exchange, and grants. The realization of the purchase agreement is a series of rights and obligations of both parties, who promised each other, ie the seller and the pembeli. Dalam order of registration of transfer of rights, the conditions of the formal sale and purchase of land rights must be proven by deed made by and in front of the Land Deed official (PPAT). PPAT deed made by such constitute or qualify as an authentic deed. With the deed of sale made by PPAT then at the time of transfer of land rights of the rights holder as a seller to another party as a buyer. However, the assignment is only known by both parties ., So that third parties know, the purchase must be registered with the local land office for the registration of land has an open nature. Validity of buying and selling land is still in dispute tentunya it is not justifiable and can be declared null and void, because it does not meet the formal requirements for the purchase itself and does not qualify as a valid agreement under Article 1320 of the Civil Code that their good faith

Keywords: *Sale and Purchase Agreement, the right to land, land ownership*



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
RINGKASAN	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I. PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Penjelasan Judul	10
1.4. Alasan Pemilihan Judul	13
1.5. Tujuan Penelitian	13
1.5. Manfaat Penelitian	14
1.5.1. Manfaat Teoritis	14
1.5.2. Manfaat Praktis	14
1.6. Metode Penelitian	14
1.6.1. Tipe Penelitian	14
1.6.2. Pendekatan masalah	15
1.6.3. Sumber Bahan Hukum (<i>Legal Sources</i>)	15
1.6.4. Prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum	16
1.6.5. Analisis Bahan Hukum	17
1.7. Pertanggungjawaban Penulisan	17
BAB. II PROSEDUR KEPEMILIKAN TANAH DI INDONESIA	19
2.1 Macam-Macam Hak Atas Tanah	19

2.1.1 Perolehan Hak atas Tanah.....	25
2.2 Prosedur Kepemilikan Tanah di Indonesia.....	28
2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Peralihan Hak Atas Tanah.....	28
2.2.2 Cara peralihan hak atas tanah.....	31
2.2.3 Peralihan dan Jual beli Hak atas Tanah.....	36
BAB III. KEABSAHAN JUAL BELI TANAH	
YANG MASIH DALAM SENGKETA.....	53
3.1 Kepemilikan Tanah di Indonesia.....	53
3.2 Jual Beli Tanah	56
3.2.1 Pengertian Jual beli Tanah	56
3.2.2 Timbulnya Perjanjian Jual Beli.....	58
3.2.3 Keabsahan Jual beli tanah.....	59
3.3 Pembuktian Pemilikan Hak atas Tanah.....	61
3.3.1 Sertifikat Sebagai Tanda Bukti Hak Atas Tanah.....	68
3.3.2 Arti Dan Fungsi Sertifikat Hak Atas Tanah.....	75
3.4 Keabsahan jual beli tanah yang masih dalam sengketa.....	75
BAB 4. PENUTUP	82
4.1 Kesimpulan.....	82
4.2 Saran	83

DAFTAR PUSTAKA

KESIMPULAN

1. Dalam Prosedur kepemilikan tanah utamanya melalui jual beli, tentu saja terdapat Syarat formil yang meliputi formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.
Syarat formil dalam jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT maka pada saat itu terjadi pemindahan hak atas tanah dari pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli. Namun, pemindahan hak tersebut hanyalah diketahui oleh kedua belah pihak (penjual dan pembeli), sementara pihak ketiga tidak mengetahui tentang adanya jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, maka jual beli tersebut harus didaftarkan ke kantor pertanahan setempat karena pendaftaran tanah mempunyai sifat terbuka.
2. Keabsahan jual beli tanah yang masih dalam sengketa tentusaja hal tersebut tidak dibenarkan dan dapat dinyatakan batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat formalitas jual beli itu sendiri serta tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPerdara yaitu adanya itikad baik, sebelum melakukan Proses Jual beli Tanah hendaknya Pihak pembeli benar-benar memastikan mengenai status tanah yang akan dibeli.

DAFTAR PUSTAKA

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Republik Indonesia (*Burgelijk Wetboek*)

Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok-pokok agrarian

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen.

Peraturan Menteri Dalam Negeri (Permendagri) No. 15 tahun 1975 tentang ketentuan-ketentuan pembebasan tanah.

Ali, H. Zainuddin , 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Harsono, Boedi, 1990, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I : Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta

Hartanto, J. Andy, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya.

-----, 2009, *Problematika Hukum Jual beli tanah belum bersertifikat*, Laksbang Mediatama, Yogyakarta

Hutagalung, Arie S. 2000, *Penerapan Lembaga Rechtsverwerking Untuk Mengatasi Kelemahan System Publikasi Negative Dalam Pendaftaran Tanah*, Majalah Hukum dan Pembangunan Nomor 4 Edisi Oktober-Desember.

Hutagalung, Arie S. & Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di Bidang Pertanahan*, 2009, Raja Grafindo Persada, h.20

I.P.M. Ranuhandoko, 2000, *Terminologi Hukum Inggris-Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta

Khoidin, M. 2004, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan*, Disertasi, Program Pasca Sarjana Universitas Airlangga, Surabaya, Tidak Dipublikasikan

M Hadjon, Philipus dan Tatik Sri Djatmiati, 2005, *Argumentasi Hukum*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta.

Mertokusumo, Sudikno 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunia-Universitas terbuka, Jakarta.

Perangin, Efendi, 1989, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Radjawali, Jakarta

Pendapat Filsuf Confusius disitir John Salindeho, 1994, *Manusia, Tanah, Hak dan Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

Ramelan, Eman, *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No 9 tahun 1999*, Majalah Yuridika, Vol. 15 No 3, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Mei-Juni 2000

Soedjendro, Kartini J, 2005, *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta

Sumardjono, Maria S. W, 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No.18/X/93, Yogyakarta

Soekanto Soerjono & Mamudji, Sri 2003, *Penelitian Hukum Normatif; Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Rajawali Press.

