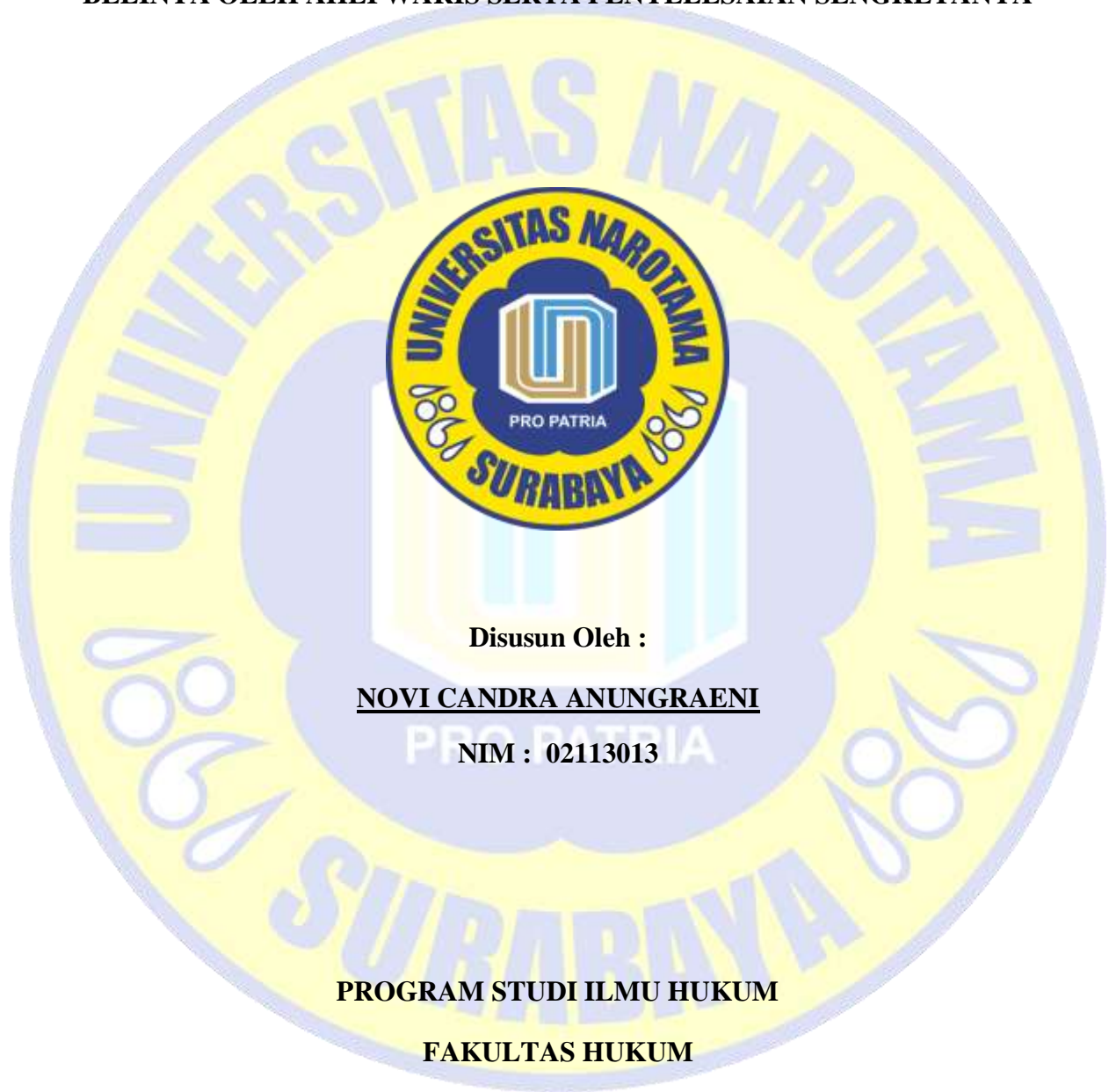


SKRIPSI

**KEKUATAN HUKUM PEMBELI TANAH PETOK D YANG TIDAK DIAKUI JUAL
BELINYA OLEH AHLI WARIS SERTA PENYELESAIAN SENGKETANYA**



Disusun Oleh :

NOVI CANDRA ANUNGRAENI

NIM : 02113013

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS NAROTAMA

SURABAYA

2017

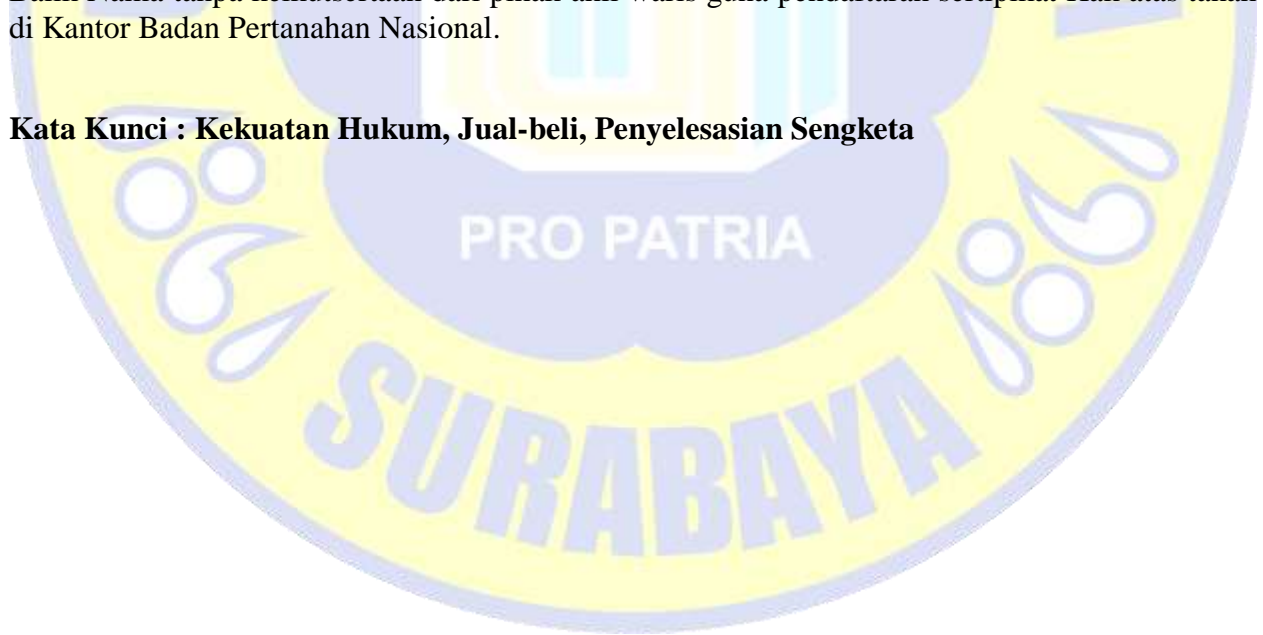
ABSTRAK

Penelitian yang berjudul “Kekuatan Hukum Pembeli Tanah Petok D Yang Tidak Diakui Jual Belinya Oleh Ahli Waris Serta Penyelesaian Sengketa” yang bertujuan untuk : pertama untuk mengetahui kekuatan pembuktian akta dibawah tangan terhadap peralihan hak atas tanah. Tujuan kedua untuk mengetahui upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli.

Peneliti menggunakan metode penelitian normatif. Yang menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) dan (*Conceptual Approach*) menggunakan konsep (pengertian). Terhadap bahan hukum yang diperoleh, yang menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum dan analisa bahan hukum dengan metode kualitatif.

Pertama, bentuk Kekuatan pembuktian pada akta dibawah tangan memiliki kekuatan yang sama dengan akta otentik apabila isi dalam akta tersebut tidak disangkal oleh para pihak, atau dengan kata lain mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis serta tanda tangan para pihak dalam perjanjian tersebut. Sesuai pasal 1857 BW kekuatan pembuktian akta dibawah tangan dapat disamakan dengan akta otentik. Suatu perjanjian jual beli dengan menggunakan akta dibawah tangan adalah sah jika di kaji dalam pasal 1320 BW karena telah memenuhi unsur dalam syarat sah perjanjian tersebut. Kedua, upaya penyelesaian sengketa yang dapat dilakukan oleh pihak pembeli adalah dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri, karena syarat mutlak pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan. Majelis hakim dapat menjatuhkan putusan dengan memberikan izin kepada pihak pembeli untuk melakukan pendaftaran Petok D melalui jual beli guna dapat mengurus Balik Nama tanpa keikutsertaan dari pihak ahli waris guna pendaftaran sertipikat Hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Jual-beli, Penyelesaian Sengketa



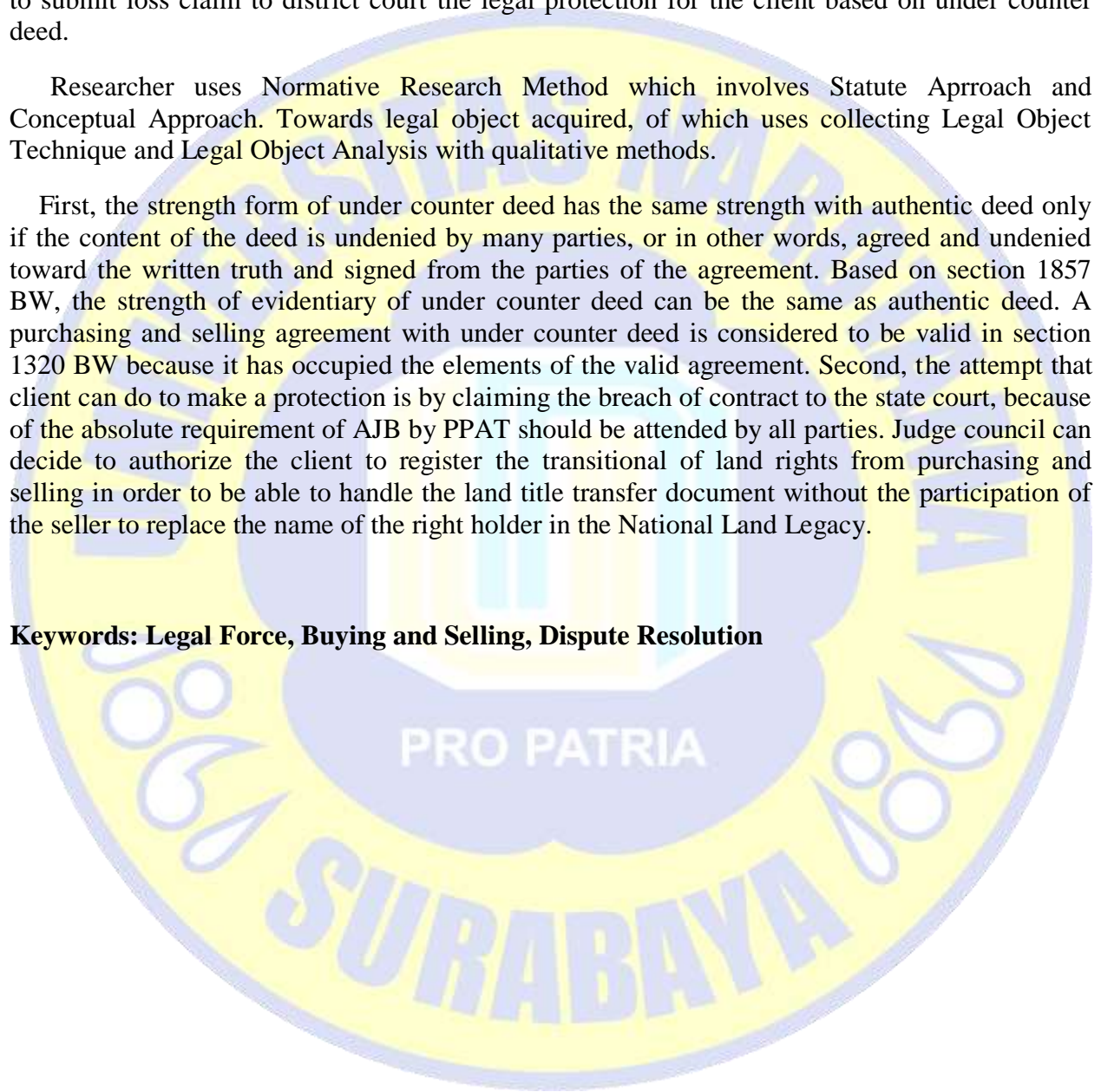
ABSTRACT

The research entitled “Legal Force of Petok D Land Buyer Unrecognized by Legatee and Dispute Solution” for the purpose of: First, to determine the strength of under counter deed towards the transitional of land rights. Second, to determine effort Dispute Solution can do Buyer to submit loss claim to district court the legal protection for the client based on under counter deed.

Researcher uses Normative Research Method which involves Statute Approach and Conceptual Approach. Towards legal object acquired, of which uses collecting Legal Object Technique and Legal Object Analysis with qualitative methods.

First, the strength form of under counter deed has the same strength with authentic deed only if the content of the deed is undenied by many parties, or in other words, agreed and undenied toward the written truth and signed from the parties of the agreement. Based on section 1857 BW, the strength of evidentiary of under counter deed can be the same as authentic deed. A purchasing and selling agreement with under counter deed is considered to be valid in section 1320 BW because it has occupied the elements of the valid agreement. Second, the attempt that client can do to make a protection is by claiming the breach of contract to the state court, because of the absolute requirement of AJB by PPAT should be attended by all parties. Judge council can decide to authorize the client to register the transitional of land rights from purchasing and selling in order to be able to handle the land title transfer document without the participation of the seller to replace the name of the right holder in the National Land Legacy.

Keywords: Legal Force, Buying and Selling, Dispute Resolution



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK.....	vii
ABSTRACT.....	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1. Latar Belakang Masalah dan Rumusan.....	1
1.2. Penjelasan Judul.....	8
1.3. Alasan Pemilihan Judul.....	10
1.4. Tujuan Penelitian.....	11
1.5. Manfaat Penelitian	11
1.5.1. Manfaat teoritis	11
1.5.2. Manfaat praktis	11
1.6. Metode Penulisan.....	11
1.6.1. Tipe Penelitian	12
1.6.2. Pendekatan Masalah.....	12
1.6.3. Sumber Bahan Hukum	13
1.6.3.1. Bahan Hukum Primer.....	13
1.6.3.2. Bahan Hukum Sekunder	14

1.6.4. Teknik Pengumpulan Dan Pengolahan Bahan Hukum	14
1.6.5. Analisis Bahan Hukum	15
1.7. Pertanggungjawaban Sistematika.....	15
BAB II KEKUATAN HUKUM PEMBELI TANAH PETOK D YANG	16
TIDAK DIAKUI OLEH AHLI WARISNYA	17
2.1. Kekuatan Hukum Petok D	16
2.1. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan	24
2.3. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian.....	35
2.4. Pengertian Jual Beli	39
2.5. Pengertian Ahli Waris	42
BAB III PENYELESAIAN SENGKETA JUAL BELI TANAH PETOK D.....	48
PETOK D YANG TIDAK DIAKUI OLEH AHLI WARIS	48
3.1. Kedudukan Hukum Jual Beli Tanah Petok D Menurut	
UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997.....	48
3.2. Keabsahan dan Kekuatan Mengikat Jual Beli Tanah.....	54
3.3. Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Tanah Petok D.....	60
3.4. Upaya Hukum Yang Dapat Dilakukan Pembeli Untuk Peralihan	
Hak Atas Tanah.....	65
3.4.1. Akibat Perjanjian Dibawah Tangan.....	68
BAB IV PENUTUP	70
4.1. Kesimpulan	70
4.2. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	72

LAMPIRAN



KESIMPULAN

1. Kekuatan hukum pembeli tanah petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli warisnya adalah tidak mempunyai kekuatan hukum karena surat Petok D sebenarnya adalah surat pajak hasil bumi (*verponding*) atau diartikan sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah terdaftar sebagai objek pajak dan oleh karena itu harus dibayar pajaknya, agar memperoleh kekuatan hukum maka harus didaftarkan petok D tersebut menjadi sertipikat, pemerintah menetapkan bahwa yang mempunyai kekuatan hukum adalah sertipikat.
2. Penyelesaian sengketa atas jual beli tanah petok D yang tidak diakui jual belinya oleh ahli warisnya apabila para ahli waris tidak bersedia hadir untuk pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, dengan mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri, karena syarat mutlak pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh PPAT, harus dihadiri oleh para pihak yang bersangkutan. Majelis hakim dapat menjatuhkan putusan dengan memberikan izin kepada pihak pembeli untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah Petok D melalui jual beli guna dapat mengurus Balik Nama tanpa keikutsertaan dari pihak ahli waris guna pendaftaran sertipikat Hak atas tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

DAFTAR PUSTAKA

1. LITERATUR

- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan III, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum: Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis*, Toko Tbk, Jakarta 2002.
- A.Qiram Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985,
- Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan (Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah)*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014.
- Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis : Kepemilikan Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2015.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djembatan , Jakarta, 2002.
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahaasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 2001.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Pada Umumnya*, Edisi Pertama, PT. Alumni, Bandung, 1999.
- John Salindeho, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Cetakan ke V, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Munir Fuady, *Hukum Kontrak (dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Cet. V, Kencana, Jakarta, 2009.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Purwahid Patrik, *Asas-asas Itikad Baik dan Keputusan Dalam Perjanjian*, Badan Penerbit UNDIP, Semarang, 1986.
- Ramdan, Harijanto, *kewajiban-kewajiban Dalam pelaksanaan Jual Beli tanah Bersertifikat*, Pustaka Ilmu, Jakarta, 2010.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke X, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XIX, Intermedia, Jakarta, 2002.

Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke XII, Intermedia, 2005.

Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2002,

Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan Ke I, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta 2010.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2012.

2. JURNAL

Rahardian Tri N.S, “Perjanjian Ikatan Jual Beli Dengan Obyek Yang dibebani Hak Tanggungan”, *Skripsi Fakultas Hukum Universitas Airlangga*, Surabaya, 2006.

3. PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria (UUPA).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Nomor 3 Tahun

1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

4. SUMBER LAIN

<http://www.rumahbangsa.net/2014/12/kekuatan-hukum-ius-constituendum.html>) diakses tanggal 14 September 2016, pukul 13.50 WIB.

<http://www.kerjanya.net/faq/3921-contoh-surat-jual-beli-tanah.html>) diakses tanggal 14 September 2016, pukul 13.50 WIB

<http://pertanahan99.blogspot.co.id/2010/09/pengertian-tanah-sebagai-pengetahuan.html> diakses tanggal 14 September 2016, pukul 13.50 WIB.

<http://www.blitarbisnis.com/2015/10/apa-itu-petok-d-pengertian-status-tanah-petok-d.html>
diakses tanggal 14 September 2016, pukul 13.50 WIB.

<http://yuarta.blogspot.co.id/2011/03/definisi-sengketa.html> diakses tanggal 14 September
2016, pukul 13.50 WIB.

www.hukumonline.com, Akta dibawah tangan, diakses tanggal 20 Nepember 2016, pukul
15.00 WIB.

