

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERALIHAN HAK
ATAS TANAH TANPA AKTA JUAL BELI YANG
DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH AGAR DAPAT DIDAFTARKAN HAKNYA DI
KANTOR PERTANAHAN**

Oleh
INDRA LESMANA
41151010160094

SKRIPSI
Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar sarjana hukum
Pada Program Studi Ilmu Hukum



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2020**

***THE JUDICIAL REVIEW OF LAND TRANSFERS
WITHOUT LEGAL CERTIFICATE MADE BY LAND
DEED OFFICIALS IN ORDER TO REIGISTER THE
RIGHTS IN THE LAND OFFICE***

***By:
INDRA LESMANA
41151010160094***

***A RESEARCH PAPER
Submitted To Law Department In Partial Fulfillment Of
The Requirement For Sarjana Hukum Degree***



**LAW FACULTY
OF LANGLANBUANA UNIVERSITY
BANDUNG
2020**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Indra Lesmana

NPM : 41151010160094

Bentuk Penulisan : Skripsi

Judul : TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERALIHAN
HAK ATAS TANAH TANPA AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT
DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH AGAR DAPAT
DIDAFTARKAN HAKNYA DI KANTOR PERTANAHAN.

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata dikemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang memberi pernyataan

Indra Lesmana
41151010160094

Dekan

Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., M.Si.

Pembimbing

Aep Sulaeman, S.H., M.H., Sp.1

ABSTRAK

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dan peraturan pelaksanaannya yang terkait jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Masyarakat Indonesia masih banyak melakukan transaksi jual beli tanah dengan hanya dibuktikan dengan kuitansi, hal tersebut dapat dilihat dari kasus yang terjadi sehingga dapat menimbulkan permasalahan serta memperlambat proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Masyarakat memilih melakukan jual beli tanah secara dibawah tangan karena tidak memerlukan banyak biaya atau lebih murah dibandingkan dengan jual beli yang dilakukan dengan akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT yang mana prosesnya mudah, cepat selesai dan lebih praktis, sehingga proses jual beli tanah tersebut dianggap telah sah dan mempunyai kekuatan serta kepastian hukum, oleh karena itu banyak masalah hukum yang timbul karena jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum terhadap jual beli hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT dan hanya dibuat secara dibawah tangan serta upaya hukum yang harus dilakukan oleh pembeli untuk menyelesaikan permasalahan peralihan hak atas tanah tanpa melalui akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, untuk dapat diproses di Kantor Pertanahan.

Penyusunan skripsi ini menggunakan jenis metode pendekatan yuridis normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan meneliti bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi berbagai buku dan norma-norma hukum yang terdapat pada peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, kaedah hukum dan mengkaji ketentuan-ketentuan perundang-undangan. Penelitian ini bersifat deskriptif analitis, bersifat deskriptif maksudnya dari penelitian ini diharapkan diperoleh gambaran secara rinci dan sistematis tentang permasalahan yang diteliti, yang dimana tahap penelitiannya mengumpulkan data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

Akibat hukum jika jual beli tanah dilakukan secara dibawah tangan maka tidak akan bisa melakukan peralihan hak atas tanah dikantor pertanahan dengan maksud untuk balik nama pada sertipikat dari penjual kepada pembeli lalu apabila timbul sengketa antara para pihak, maka akta dibawah tangan tersebut tidak menjadi alat bukti yang kuat dan tidak sempurna serta masih sangat bisa disangkal oleh penjual. Upaya hukum yang dapat dilakukan oleh pembeli apabila penjual tidak dapat ditemukan keberadaannya guna kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat mengajukan gugatan dan mandaftarkannya ke Panitera Pengadilan yang memiliki kompetensi yaitu melalui peradilan umum (negeri), agar putusan hakim menjadi dasar peralihan hak atas tanah dan pembeli mempunyai kepastian hukum atas tanah yang sudah dibelinya serta Kantor Pertanahan harus melaksanakan isi putusan pengadilan tersebut dengan cara mendaftarkan sertipikat atas nama penggugat dalam hal ini pembeli.

ABSTRACT

Act No. 5 of 1960 concerning Basic Regulations on Agrarian states that buying and selling land must be done legally, using land deed officials. Many Indonesian citizens are still using receipts as proof of purchase. This happens very often and can slow down the land registration process at National Land Agency. People choose to do it illegally because it is cheaper than the process which uses land deed officials' documents. Whereas, the legal process is easier, faster, and more practical to do, and it also has a legal certainty. Many problems will arise if the sale is not done by the officials. This research paper aims to find out the legal implications of sales and purchase of land not done by the officials, and how buyers can solve the legal problems that might arise when they register the land at Land Office.

The research method used in this paper is a normative juridical approach, where the legal research is conducted by examining library material and secondary data including books and law norms included in rules and laws, and reviewing the legislation. This is a descriptive analytical research. By descriptive, it means that this research is expected to obtain a detailed and systematic description of the problems studied, in which the research stage collects secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials. The legal consequence if the sale and purchase of land which is carried out illegally, will be that they will not be able to transfer land certificate rights from the seller to the buyer at the Land Office. Then if a dispute arises between the parties, the deed will not become strong evidence as it is imperfect, and can still be denied by the seller.

Legal remedies can be taken by buyers if the seller is not available for registering the land right transfer rights. They can file a lawsuit and register it with the competent Court Clerk through the general (district) court, so that the judge's decision becomes the basis for the land right transfer, the buyer has legal certainty over the land they have purchased, and the Land Office must carry out the contents of the court's decision by registering a certificate in the name of the plaintiff, in this case is the buyer.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yang Maha Esa atas segala rahmat dan karuniaNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum yang disusun dalam bentuk skripsi yang berjudul **“TINJAUAN YURIDIS TENTANG PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH AGAR DAPAT DIDAFTARKAN HAKNYA DI KANTOR PERTANAHAN”**.

Penyusunan skripsi ini telah melibatkan banyak pihak yang sangat membantu dalam banyak hal dan tidak mungkin berhasil tanpa bantuan, dukungan, petunjuk, dan saran yang diberikan, baik secara langsung maupun tidak langsung dari beberapa pihak kepada penulis. Karena itu, penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada semua pihak yang membantu penulis.

Penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada yang terhormat Aep Sulaeman, S.H., M.H., Sp.1 selaku Dosen Pembimbing yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan serta menyumbangkan pikiran yang sangat berarti bagi penulis sehingga tugas akhir ini dapat terselesaikan dengan maksimal.

Pada kesempatan ini, penulis juga ingin menyampaikan rasa hormat dan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H. Selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu Hj. Widjajani, Ir, M.T. Selaku Wakil Rektor I Universitas Langlangbuana.

3. Bapak Ruhanda, S.E., M.Si. Selaku Wakil Rektor II Universitas Langlangbuana.
4. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS, S.H., Msi. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H. Selaku Wakil Dekan III dan selaku Wali Dosen Penulis di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H. Selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Bapak Rachmat Suharno, S.H., M.H. Selaku Wakil Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
10. Segenap Dosen Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana atas ilmu pengetahuannya yang diberikan kepada penulis selama menuntut ilmu di Hukum Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Staff Akademik dan Pengelola Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana atas bantuannya dalam melayani segala kebutuhan Penulis selama perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini.
12. Teman seperjuangan Kelas B1 dan B2 angkatan 2016 yang tidak bisa penulis disebutkan satu persatu.

Penulis menyampaikan ucapan terimakasih yang sangat besar, serta cinta

dan kasih sayang kepada kedua orang tua penulis yaitu Herbet Nababan dan Sardima Silitonga, kakak Erny Susiyanti Nababan dan kedua adik penulis yaitu Kristin Sriningsih Nababan, Daniel Ritive Nababan, yang telah memberikan semangat serta doa dan dukungan yang begitu luar biasa dari dulu hingga sekarang.

Penulis berharap skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi para pembaca pada umumnya dan penulis sendiri pada khususnya. Semoga ilmu yang penulis coba sampaikan dalam skripsi ini menjadi ilmu yang bermanfaat dan menjadi kebaikan bagi seluruh masyarakat. Amin.

Bandung, 15 September 2020
Penulis

Indra Lesmana

DAFTAR ISI

PERNYATAAN	iii
PERSETUJUAN.....	iv
ABSTRAK.....	i
<i>ABSTRACT</i>	ii
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI.....	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Kegunaan Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran.....	8
F. Metode Penelitian	15
BAB II TINJAUAN TEORITIS TENTANG PERMASALAHAN YANG TIMBUL AKIBAT PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN TIDAK DIHADAPAN PPAT	20
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	20
1. Pengertian Perjanjian.....	20
2. Asas-asas Hukum Perjanjian	22
3. Unsur-unsur Perjanjian.....	25
4. Akibat Hukum Dari Suatu Perjanjian Yang Sah	25
5. Perjanjian Berlaku Sebagai Undang-undang.....	25
6. Tidak Dapat Ditarik Kembali Secara Sepihak.....	26
7. Pelaksanaan Dengan Itikad Baik	27
B. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli	30

1. Pengertian Jual Beli	30
2. Pengertian Jual Beli Tanah menurut UUPA.....	30
3. Pengertian Jual Beli Tanah menurut KUHPdata.....	32
4. Pengertian Jual Beli Tanah Menurut PP Pendaftaran Tanah.....	33
C. Tinjauan Umum Tentang Peralihan Hak Atas Tanah	35
8. Syarat Sahnya Perjanjian	35
1. Pengertian Hak-hak Atas Tanah	38
2. Akta Otentik Dan Akta Di Bawah Tangan.....	41
3. Pendaftaran Tanah	43
4. Sengketa Yang Terjadi Dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah	45
D. Tinjauan Umum Tentang Pengadilan	47
1. Pengertian Putusan di Pengadilan	49
2. Kekuatan Putusan Pengadilan	54
BAB III PENOLAKAN PENDAFTARAN PERALIHAN TANAH TANPA	
AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT OLEH	
KANTOR PERTANAHAN	57
A. Perkara Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa	
Melalui Akta Jual Beli Yang Dibuat Dihadapan PPAT	57
1. Perkara Antara Sukardi dan Fredy	57
2. Perkara antara Hilman Sutanto dan Neni Susanti.....	60
BAB IV PERALIHAN HAK ATAS TANAH TANPA MELALUI AKTA	
JUAL BELI YANG DIBUAT DIHADAPAN PPAT AGAR DAPAT	
DIDAFTARKAN DI KANTOR PERTANAHAN	62
A. Akibat Hukum Terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang	
Tidak Dilakukan Dihadapan PPAT Dan Hanya Dibuat	
Secara Dibawah Tangan.....	62
B. Upaya Hukum Yang Harus Dilakukan Oleh Pembeli	
Untuk Menyelesaikan Permasalahan Peralihan Hak	

Atas Tanah Tanpa Melalui Akta Jual Beli Yang Dibuat	
Dihadapan PPAT, Untuk Dapat Diproses Di Kantor Pertanahan	64
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....	68
A. Kesimpulan	68
B. Saran	69
DAFTAR PUSTAKA	70
LAMPIRAN.....	75
<i>CURRICULUM VITAE</i>	76