

**ANALISA YURIDIS PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI
TANAH TERHADAP PARA PIHAK YANG BERSENGKETA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 842/Pdt.G/2018/PN.Tng)**

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Persyaratan Mencapai Derajat Strata Satu Pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia



Disusun oleh :
Nama: Naharsyah
NIM: 1640050014

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS KRISTEN INDONESIA
JAKARTA
2020**

Visi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Menjadi program studi unggulan di bidang pendidikan, penelitian, dan pengabdian kepada masyarakat dalam bidang ilmu hukum di kawasan Asia Tenggara pada tahun 2034 yang peka dan antisipasif terhadap segala perubahan dalam era globalisasi sesuai nilai-nilai kristiani berdasarkan pancasila.

Misi Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

1. Mempersiapkan lulusan yang peka dan antisipasif terhadap perubahan dan masalah masalah sosial dan hukum dalam masyarakat.
2. Mengembangkan dan Melaksanakan Proses Pembelajaran yang berkualitas dengan penguasaan ilmu dan teknologi yang bersifat interdispliner dan tradisional sesuai dengan tuntutan perkembangan zaman dan kebutuhan masyarakat khususnya di Asia Tenggara.
3. Melaksanakan dan mengembangkan penelitian berbasis problem solving dalam berbagai masalah-masalah sosial dan hukum dalam masyarakat untuk dapat mencarikan dan menawarkan solusi penyelesaian yang terbaik.
4. Melaksanakan pengabdian kepada masyarakat demi peningkatan kesadaran hak dan kesadaran hukum anggota masyarakat demi peningkatan kualitas hidup dan kesejahteraan masyarakat.

PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Nama : Naharsyah

Nim : 1640050014

Fakultas : Hukum

Judul Skripsi : ANALISA YURIDIS PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI
TANAH TERHADAP PARA PIHAK YANG BERSENGKETA (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR 842/ Pdt.G/2018/PN.Tng)

Dengan ini menyatakan bahwa penulisan skripsi ini berdfasarkan hasil penelitian, pemikiran dan pemaparan asli dari saya sendiri. Bahwa pendapat dan materi yang sudah dicantumkan telah dikutip dalam referensi yang sesuai.

Pernyataan ini dibuat dengan sungguh-sungguh dan sesuai dengan kenyataan dan apabila suatu saat ditemukan bahwa pernyataan saya tidak sesuai dengan kenyataan, maka saya bersedia menerima sanksi terhadap perbuatan saya

Jakarta, 6 Febuari 2020



Naharsyah

HALAMAN PENGESAHAN

**ANALISA YURIDIS PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI TANAH
TERHADAP PARA PIHAK YANG BERSENGKETA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 842/Pdt.G/2018/PN.Tng)**

SKRIPSI

Untuk memenuhi persyaratan dalam mencapai derajat strata satu pada
Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia

Disusun oleh:

**Nama: Naharsyah
NIM: 1640050014**

Telah dipertahankan didepan Tim Penguji pada Tanggal 15 Februari 2019 dan
dinyatakan telah lulus dan memenuhi syarat untuk memperoleh gelar
Sarjana Hukum (S1)

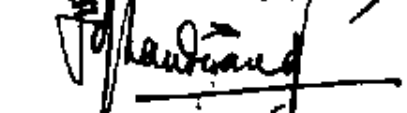
Susunan Tim Penguji

Pembimbing I



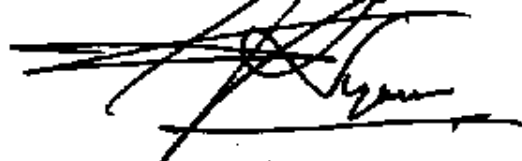
(Anton Nainggolan, SH., MH.)

Anggota Tim Penguji



(L. E. AM RINDA NGAN)

Pembimbing II



(Poltak Siringo-Ringo, SH., MH)

HALAMAN PERSETUJUAN SIDANG

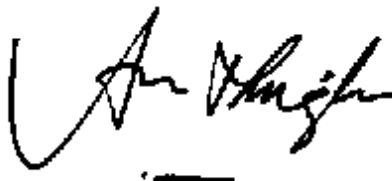
Peserta Ujian

Nama: Naharsyah

NIM: 1640050014

- ANALISA YURIDIS PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI TANAH
TERHADAP PARA PIHAK YANG BERSENGKETA
(STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR 842/Pdt.G/2018/PN.Tng)
SKRIPSI**

Pembimbing I



(Anton Nainggolan, SH., MH.)

Pembimbing II



(Poltak Siringo-Ringo SH., MH)

Mengetahui

Kepala Departemen Hukum Perdata



(Kraikus Sitanggung SH., MH.)

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan atas nikmat dan karunia yang telah diberikan oleh Tuhan Yang Maha Esa, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan hukum ini, adapun penulisan hukum yang berjudul “Analisa Yuridis Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Terhadap Para Pihak Yang Bersengketa (Studi Kasus Putusan Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng)” ini disusun untuk memenuhi persyaratan Strata I Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia. Penulis menyadari bahwa penulisan hukum ini merupakan proses dari sebuah pembelajaran dan tentu saja masih banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dalam penulisan hukum ini. Oleh karena itu penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun untuk lebih menyempurnakan penulisan hukum ini.

Kiranya penulisan hukum ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi para pembaca serta masyarakat luas.

Terselesaikannya skripsi ini juga tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari banyak pihak. Maka pada kesempatan ini, dengan penuh kerendahan hati penulis ingin menyampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Bapak Dr. Dhaniswara K. Harjono, SH., MBA selaku Rektor Universitas Kristen Indonesia
2. Bapak Hulman Panjaitan SH., MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
3. Ibu L. Elly Pandiangan SH., MH selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Kristen Indonesia
4. Bapak Poltak Siringoringo SH., MH selaku Kepala Program Studi Ilmu Hukum Universitas Kristen Indonesia

5. Bapak Thommas Abbon SH., MH selaku Dosen Pembimbing pertama yang telah bersedia meluangkan waktunya, memberi masukan dan semangat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini hingga dapat terselesaikan dengan baik
6. Bapak Tomson Situmeang, SH., MH selaku Dosen Pembimbing kedua yang telah bersedia meluangkan waktunya, memberi masukan dan semangat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini hingga dapat terselesaikan dengan baik
7. Keluarga tercinta Ayah dan Mami yang telah mendukung secara materil maupun moril, terimakasih atas doa kalian yang tak henti-hentinya sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini. Kaks Bregas terimakasih atas doa, semangat dan dukungan yang selalu kalian berikan yang mampu membangun semangat penulis untuk selalu melanjutkan pengerjaan skripsi
8. Teruntuk Teman-Teman SMA Gita Belinda, Hartaji, Alfian Luhur, Azira untuk semangat dan doanya
9. Teruntuk Teman-Teman SAFARI Joshua Alexander, Daniel Toar, Nando Ginting, Friedo Syauta, Juno, Andre, Meykel Jordan, Axel Thomas, Rizky Putera untuk semangat dan doanya
10. Teruntuk Teman-Teman Seperjuangan Pocraw UKI yang diantaranya, Methodius, Benny, Andre, Reynold, Jordan, Nico, Yusuf, Kevin, Onel, Nemmi yang telah memberikan semangat dan dukungan sehingga penulis mampu menyelesaikan skripsi ini

Jakarta, 8 Februari 2019
Penulis

Naharsyah

ABSTRAK

- A. Nama : Naharsyah
B. NIM : 1640050014
C. Program Kekhususan : Hukum Perdata
D. Judul : Analisa Yuridis Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Terhadap Para Pihak Yang Bersengketa (Studi Kasus Putusan Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng)
E. Halaman : 98 Halaman + Daftar Pustaka + Lampiran
F. Kata Kunci : Analisa yuridis, Pembuktian Akta, Jual Beli Tanah, Para Pihak.
G. Ringkasan Isi :

Sebagai Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berhak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Di dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan Ketentuan dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut merupakan ketentuan yang ditujukan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Rumusan masalah dalam skripsi ini adalah bagaimana peralihan Hak Milik atas tanah ditinjau dari peraturan Perundang-undangan di bidang pertanahan dan bagaimana analisis hukum terhadap putusan majelis hakim dalam perkara Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng.

Penelitian ini merupakan penelitian kepustakaan (*library research*). Untuk memperoleh data-data, kemudia dipaparkan dalam penelitian ini, penulis menggunakan data primer, data sekunder, dan data tersier. Data primer dalam penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang pertanahan dan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sedangkan data sekunder diperoleh dari buku-buku maupun literatur lain, data tersier diperoleh menggunakan internet, setelah data-data tersebut terkumpul lalu disusun, dijelaskan kemudian dianalisis.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pentingnya surat dalam pertanahan di masyarakat di dukung oleh beberapa pihak seperti prosesnya mudah sederhana di dukung oleh pejabat yang berwenang seperti P.P.A.T yang di khususkan dalam mengerjakan berbagai urusan peratanahan, dan dalam pertanahan sudah di lindungi oleh payung hukum yang kuat sehingga tidak dapat di ganggu gugat jika memiliki surat-surat yang sah atau (otentik).

- H. Daftar Acuan : 34Buku + Jurnal + Peraturan Perundang-Undangan
I. Dosen Pembimbing : Anton Nainggolan, S.H.,M.H
Dosen Pembimbing II : Poltak Siringo-ringo, S.H., M.H

Penulis
(Naharsyah)

ABSTRACT

- A. Name : Naharsyah
B. NIM : 1640050014
C. Specific Program : Civil Law
D. Title : Juridical Analysis of Proof of Land Purchase Deed
Against the Parties to the Dispute (Case Study of
Decision Number 842 / Pdt.G / 2018 / PN.Tng)
E. Page : 109 Pages + x
F. Keyword : Juridical Analysis, Proof of Deed, Land Purchase,
Parties.
G. Content Summary :

As an Indonesian Citizen or Foreign Citizen, has the right to obtain a right to land. In the provisions of Article 37 paragraph (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, it is stated that every transfer of land rights through a sale can only be registered if it can be proven by a deed made by the Land Deed Making Officer (PPAT). And the provisions in Article 19 paragraph (1) of the LoGA are provisions intended for the government to carry out land registration throughout Indonesia.

The formulation of the problem in this thesis is how the transfer of ownership rights over land in terms of legislation in the field of land and how the legal analysis of the judges' decision in case Number 842 / Pdt.G / 2018 / PN.Tng.

This research is a library research (library research). To obtain data, then explained in this study, the authors use primary data, secondary data, and tertiary data. Primary data in this study are Law No. 5 of 1960 concerning land and the Civil Code, while secondary data are obtained from books and other literature, tertiary data is obtained using the internet, after these data are collected and compiled, explained later analyzed.

The results showed that the importance of letters in land affairs in the community was supported by several parties such as the simple process was supported by authorized officials such as PPAT which was specialized in working on various matters of land affairs, and in land matters were protected by paying strong laws so that they could not be sued if you have legal or authentic documents.

- H. Reference list : 34 Books + legislation + internet
J. Advisor : Anton Nainggolan, S.H.,M.H
Advisor II : Poltak Siringo-ringo S.H., M.H

Penulis
(Naharsyah)

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
BAB I	1
PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Permasalahan.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Ruang Lingkup Penelitian	8
D. Tujuan Penelitian Dan Manfaat Penelitian.....	8
E. Metode Penelitian	9
F. Kerangka Teori dan Kerangka Konsep	10
G. Sistematika Penulisan.....	11
BAB II.....	13
TINJAUAN PUSTAKA.....	13
1. Tinjauan Tentang Tanah	13
1.1 Pengertian Tanah.....	13
1.2 Pengertian Hak atas Tanah	14
2. Dasar Hukum Hak atas Tanah	15
3. Tinjauan Tentang Sengketa Tanah	17
3.1 Pengertian Sengketa Tanah	17
3.2 Jenis-Jenis Sengketa Tanah	19
3.3 Bentuk Penyelesaian Sengketa Tanah.....	21
3.4 Tahap-Tahap Penyelesaian Sengketa.....	31
4. Syarat Putusan.....	35
4.1 Memuat dasar Alasan yang jelas dan rinci	35
4.3 Wajib mengadili seluruh bagian gugatan	36
4.4 Tidak boleh mengabulkan melebihi tuntutan	36
4.5 Diucapkan dimuka umum	37
4.6 Diucapkan didalam sidang pengadilan	38
4.7 Radio dan televisi dapat menyiarkan langsung pemeriksaan dari ruang sidang	38
5. Jual Beli Benda Tidak Bergerak (Tanah) Dalam UUPA dan Peraturan- Peraturan Pelaksanaannya	40
5.1 Syarat Materil Jual Beli Tanah	41
5.2 Syarat Formal jual beli Tanah	42
5.3 Jual Beli Tanah Dalam Hukum Adat	43
5.4 Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Nasional	46
5.5 Tata Cara Jual Beli Tanah.....	48

6. Pendaftaran Tanah Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	51
6.1. Sistem Pendaftaran Tanah Di Indonesia	51
6.2. Pendaftaran Tanah Secara Umum	53
6.3. Sistem Publikasi Dan Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah	56
BAB III	60
TATA CARA PERALIHAN (PEMINDAHAN) HAK ATAS TANAH.....	60
7. Pengertian Peralihan atau Pemindahan Hak.....	60
7.1 Jual Beli	60
7.2 Peralihan Hak melalui Jual Beli	62
BAB IV.....	69
ANALISIS HUKUM TERHADAP PUTUSAN MAJELIS HAKIM MENGENAI PUTUSAN PERKARA NOMOR 842/Pdt.G/2018/PN.Tng	69
8. Kasus Posisi	69
8.1 Identitas Para Pihak	69
8.2 Duduk Perkara	70
8.3 Dalil-dalil Penggugat	71
8.4 Saksi- saksi Penggugat.....	72
8.5 Pertimbangan Hukum.....	77
8.6 Putusan Hakim	82
8.7 Analisis Hukum Terhadap Pembuktian Akta Jual Beli Tanah Terhadap Para pihak Yang Bersengketa, dalam putusan Nomor 842/Pdt.G/2018/PN.Tng)	84
PENUTUP.....	86
9. Kesimpulan.....	86
10. Saran	87
DAFTAR PUSTAKA	88
LAMPIRAN.....	Error! Bookmark not defined.