

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL
BELI DI BAWAH TANGAN MENURUT HUKUM PERTANAHAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
TANGERANG NOMOR: 376/PDT.G/2017/PN.TNG)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara



Diajukan Oleh :

Nama : Michelle Velisia

NIM : 205160117

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA**

JAKARTA

2021

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL
BELI DI BAWAH TANGAN MENURUT HUKUM PERTANAHAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
TANGERANG NOMOR: 376/PDT.G/2017/PN.TNG)**

SKRIPSI

Diajukan untuk Memenuhi Salah satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Diajukan Oleh :

Nama : Michelle Velisia

NIM : 205160117

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA
2021**

TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Michelle Velisia

NIM : 205160117

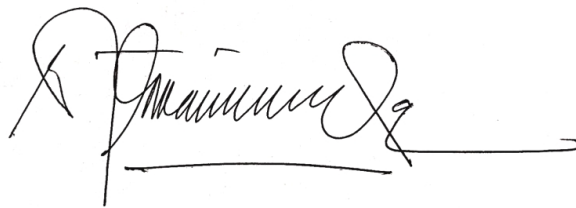
Program Peminatan : Notaris

Judul Skripsi :

**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL
BELI DI BAWAH TANGAN MENURUT HUKUM PERTANAHAN
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
TANGERANG NOMOR: 376/PDT.G/2017/PN.TNG)**

Disetujui

Pembimbing

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hanafi Tanawijaya', with a horizontal line extending to the right from the end of the signature.

Hanafi Tanawijaya, S.H.,M.H.

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA**

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Michelle Velisia
NIM : 205160117
Program Peminatan : Notaris

Judul Skripsi :

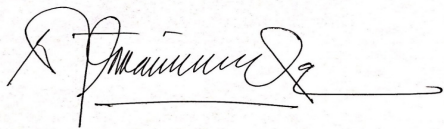
**KEABSAHAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI
DI BAWAH TANGAN MENURUT HUKUM PERTANAHAN (STUDI
KASUS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI TANGERAN NOMOR:
376/PDT.G/2017/PN.TNG)**

Telah diuji dalam Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 22 Juli 2021 dan telah dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua Majelis Penguji : Dr. Gunawan Djajaputra, S.H., M.H.
2. Anggota Majelis Penguji : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
Dr. A.M. Tri Anggraini, S.H., M.H.

Jakarta, 22 Juli 2021

Anggota Majelis Penguji



(Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.)

Anggota Majelis Penguji



(Dr. A.M. Tri Anggraini, S.H., M.H.)

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa karena berkat rahmat dan karunia-Nya yang sempurna yang telah diberikan kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul **“Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/PDT.G/2017/PN.TNG.)”**. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis menyadari masih jauh dari sempurna, sehingga masih terdapat kekurangan atau kesalahan baik dari segi materi, tata bahasa, maupun susunannya. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dengan tersusunnya skripsi ini, penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah membantu dan membimbing penulis hingga skripsi ini selesai disusun. Ucapan terima kasih ini disampaikan, terutama kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H., selaku Pembantu Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Strata Satu Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S.T. Kansil S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;

5. Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H., selaku dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membimbing penulis dengan sabar dan teliti telah menyempatkan waktunya dalam memberikan bimbingan serta petunjuknya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
6. Bapak Tommy Wongkar, S.H., M.H., dan Bapak Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M. yang telah bersedia untuk diwawancarai dalam penyusunan skripsi ini;
7. Bapak-Bapak dan Ibu-Ibu Guru Besar Pengajar Universitas Tarumanagara.
8. Seluruh staff administrasi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara atas bantuan yang diberikan selama penulis menjalani masa perkuliahan;
9. Orang Tua Penulis Rina Simin “Nenek”, Tommy Wongkar “Papa”, Vonny Phandeiro dan Shinta Dewy “Mama” yang selalu memberikan doa dan dukungan baik cinta kasih dan segala hal yang dibutuhkan;
10. Saudara kandung penulis Christi dan Jose Oscar Morello yang telah banyak membantu penulis baik dalam memberikan dorongan dan dukungan baik cinta kasih serta selalu menjadi saudara yang baik bagi penulis;
11. Sahabat penulis Febriana Cludia, Oktavia, Karisna, S.H., M.Kn., Oldriana Lavenia Kumurur, Yulia Marasi Claudia, Virlieni Eka Putri, Sebastian Marhein, Maharani Prima, Raphaela Jayaputra selaku teman yang menemani penulis yang telah banyak membantu dalam berbagai hal;
12. Teman-teman yang telah memberikan dukungan dan semangat kepada penulis: Felicia Veronica, Yunita Baransano, Sri Ayu, Agnes Monica, Elsa

Maharani, Angela Devinna, Intan Astia, Michael John, Hendry Gavriel, Susi Susanti, Gilbert Tony Fansyuri, Hadi Sasana Putra, Resty Amanda, Anthony Kimo, Jay, Indra dan teman-teman lainnya yang tidak dapat penulis sebut satu persatu;

13. Seluruh pihak yang baik secara langsung maupun tidak, yang terlibat dalam penulisan skripsi ini..

Selain untuk memenuhi syarat menempuh gelar Sarjana Hukum, penulis berharap agar skripsi ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum yang mengatur jual beli di bawah tangan tanpa akta jual beli dari PPAT Notaris bagi pembaca dan pihak-pihak yang membutuhkannya.

Jakarta, Juli 2021

Michelle Velisia

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	i
DAFTAR ISI	iv
DAFTAR SINGKATAN	vi
ABSTRAK.....	vii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan	10
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	11
D. Kerangka Konseptual	12
E. Metode Penelitian	17
F. Sistematika Penulisan	19
BAB II KERANGKA TEORITIS.....	22
A. Keabsahan Hukum	22
B. Peralihan Hak Atas Tanah	24
C. Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat.....	30
D. Perjanjian di Bawah Tangan.....	33
E. Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beritikad Baik.....	42
BAB III DATA HASIL PENELITIAN	46
A. Putusan Pengadilan No. 376/PDT.G/2017/PN.Tng.....	46
B. Hasil Wawancara.....	56

BAB IV PEMBAHASAN	63
A. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan dan Sertifikat Tanah Dinyatakan Hilang Menurut Hukum Pertanahan.....	63
B. Pertimbangan Hakim Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dibawah Tangan Terhadap Kasus Putusan Nomor 376/PDT.G/2017/PN.Tng.....	75
BAB V PENUTUP.....	79
A. Kesimpulan	79
B. Saran	80
DAFTAR PUSTAKA	81
LAMPIRAN	82
A. Daftar Riwayat Hidup	
B. Ijin Penulisan Skripsi dan Penunjukkan Dosen Pembimbing	
C. Berita Acara Bimbingan	
D. Surat Keterangan Wawancara dengan Bpk, Tommy Wongkar, S.H., M.H,	
E. Surat Keterangan Wawancara dengan Bpk, Simon Yos Sudarso, S.H., LL.M.	
F. Surat Keterangan Turnitin Skripsi	
G. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 372/PDT.G/2017/PN.TNG.	
H. Surat Keabsahan dan Keaslian Penulisan Skripsi	

DAFTAR SINGKATAN

UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria
KUHPer	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPJB	adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli
UUD	adalah Undang-Undang Dasar
PP	adalah Peraturan Pemerintah
AJB	adalah Akta Jual Beli
DPR	adalah Dewan Perwakilan Rakyat
BPN	adalah Badan Pertanahan Nasional

ABSTRAK

- (A) Nama : Michelle Velisia (NIM: 205160117)
(B) Judul Skripsi : Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Bawah Tangan Menurut Hukum Pertanahan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor: 376/PDT.G/2017/PN.TNG).
(C) Halaman : vii + 81 + 7 + 2021
(D) Kata Kunci : Keabsahan, Jual Beli, Di Bawah Tangan.
(E) Isi :

Tanah merupakan salah satu sumber kebutuhan hidup bagi manusia yang sangat mendasar dan keterbatasan tanah dengan kebutuhan manusia dapat mengakibatkan timbulnya masalah dikarenakan akan mendorong jual beli tanah dan proses peralihan tanah. Perjanjian pengikatan jual beli merupakan hukum yang lahir akibat kebutuhan masyarakat. Penelitian ini dilakukan karena terdapat satu putusan yang berisi suatu kejadian yaitu telah terjadi jual beli tanah pada tahun 1999 akan tetapi menggunakan bukti kwitansi, pembeli belum melalukkan balik nama atas sertifikat tersebut dan penjual tidak ditemukan keberadaannya sebelum dilakukannya pengesahan jual beli sehingga pembeli mengajukan gugatan ke pengadilan dan permohonan pembeli/penggugat dikabulkan karena penjual/tergugat tidak datang saat persidangan dan tidak mengirimkan wali untuk datang ke persidangan. Bagaimana keabsahan dari jual beli yang dilakukan hanya menggunakan bukti kwitansi tanpa adanya akta otentik? Penulis meneliti masalah tersebut dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif yang bersifat library research, mengkaji putusan Pengadilan Negeri Nomor 376/PDT.G/2017/PN.TNG dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan, pendekatan kasus, dan pendekatan konsep. Sumber data yang digunakan yaitu sumber data primer dan sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu wawancara dan studi kepustakaan. Berdasarkan dari data hasil penelitian diketahui bahwa keabsahan dari jual beli hak atas tanah di bawah tangan yang belum dilaksanakan dihadapan PPAT tidak secara otomatis menjadi tidak sah menurut hukum dan memperlihatkan masih terdapat masyarakat yang belum melakukan jual beli secara sah menurut Undang-Undang yang berarti tentu saja merugikan pihak pembeli bahwa seharusnya jual beli tanah menggunakan akta otentik karena apabila tidak mempunyai akta otentik tidak dapat dilakukannya balik nama sertifikat tersebut.

- (F) Acuan : 22 buku, (1977-2019), 3 Peraturan Perundang-Undangan, 8 Jurnal/Makalah dan 5 Website.
(G) Pembimbing : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
(H) Penulis : Michelle Velisia