

ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH DAPAT MENJADI
AKTA JUAL BELI TANPA KEHADIRAN
PENJUAL (STUDI KASUS: PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR 1292/PDT.G/2019/PN.SBY)

SKRIPSI

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



Oleh:

Nama : Meilivia Winandra

N.I.M.: 205180036

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022

ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI TANAH DAPAT MENJADI
AKTA JUAL BELI TANPA KEHADIRAN
PENJUAL (STUDI KASUS: PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI SURABAYA
NOMOR 1292/PDT.G/2019/PN.SBY)

SKRIPSI

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

Oleh:

Nama : Meilivia Winandra

N.I.M.: 205180036

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA, 2022

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

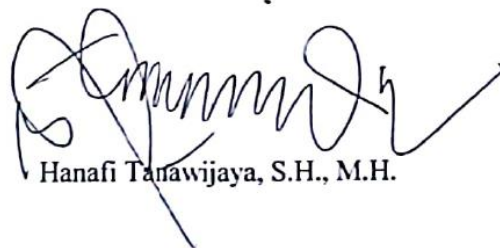
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI SIAP DIUJI

Nama : Meilivia Winandra
N.I.M : 205180036
Program Peminatan : Hukum Perdata

Judul Skripsi

ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAPAT MENJADI AKTA JUAL BELI TANPA KEHADIRAN
PENJUAL (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
SURABAYA NOMOR 1292/PDT.G/2019/PN.SBY)

Disetujui
Pembimbing



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

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
JAKARTA

TANDA PENGESAHAN SKRIPSI

Nama : Meilivia Winandra
N.I.M. : 205180036
Program Studi : Ilmu Hukum

Judul Skripsi

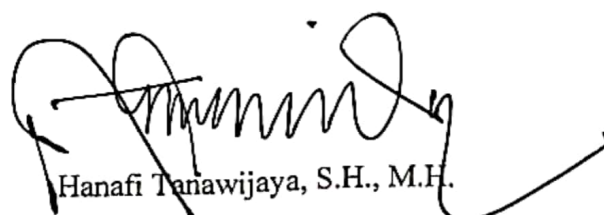
ANALISIS PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH
DAPAT MENJADI AKTA JUAL BELI TANPA KEHADIRAN
PENJUAL (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
SURABAYA NOMOR 1292/PDT.G/2019/PN.SBY)

Telah diuji pada Sidang Majelis Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara pada tanggal 14 Januari 2022 dan dinyatakan lulus, dengan Majelis Penguji terdiri atas:

1. Ketua : Christine S.T. Kansil, S.H., M.H.
2. Anggota : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
Dr. S. Atalim, S.H., M.H.

Jakarta, 19 Januari 2022

Pembimbing



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

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Tuhan Yang Maha Esa, Penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dapat Menjadi Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Penjual (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.

Pada proses penulisan skripsi ini Penulis banyak memperoleh bimbingan, arahan, saran, semangat dan bantuan baik secara moril maupun materiil dari awal hingga proses penulisan skripsi ini selesai. Maka dengan demikian, Penulis ingin menyampaikan terima kasih 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 Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Strata Satu Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.H., selaku Kepala Laboratorium Hukum Universitas Tarumanagara;
5. Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang senantiasa menyediakan banyak waktu dalam memberikan bimbingan,

arahan, nasihat, bantuan serta pengetahuan baru kepada Penulis dari awal mula hingga selesainya penulisan skripsi ini;

6. Bapak Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H., Bapak Andryawan, S.H., M.H., Bapak Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S., dan Ibu Imelda Martinelli, S.H., M.H., selaku dosen pada diskusi proposal dan sidang seminar proposal yang telah memberikan Penulis arahan dan saran dalam proses penyusunan skripsi;
7. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak mampu Penulis sebutkan satu per satu yang telah membimbing dan memberikan banyak ilmu bermanfaat selama Penulis menempuh studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara;
8. Ibu Linda Hartono, S.H., Ibu Hasriwaty, S.H., Bapak Nor Cholis Ali, S.H., M.H., Bapak Dharma Sutomo, S.H., M.H., dan Bapak Dr. Gunawan Djajaputera, S.H., M.H., S.S. selaku narasumber yang telah bersedia meluangkan waktu dan memberikan informasi yang membantu Penulis dalam penyusunan skripsi ini;
9. Seluruh staff dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah membantu Penulis dalam perkuliahan;
10. Bapak Indra Hoesien dan Ibu Wiwi SURIANTI, selaku orangtua Penulis yang selalu berjuang dan memberikan doa, dukungan, nasihat, bimbingan, arahan, teguran serta bantuan baik moril maupun materiil yang menjadikan Penulis semangat dalam mengerjakan skripsi ini hingga selesai;

11. Desvia Winandra, selaku kakak Penulis yang selalu memberi dukungan, perhatian, doa, bantuan, nasihat, dan menemani Penulis baik suka maupun duka dari awal hingga proses penulisan skripsi ini selesai;
12. Grace Kezia Caroline, Sonia Christy Sipayung, Putribani Anak Haki, Vania Regina Artemesia Wijaya, Melvina, Tazkya Salsabila, Tiya Nuraini, Elizabeth Michelle, Gabriella Samantha, dan Clara Claudya, selaku teman dekat Penulis selama menjalani perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang memberikan dukungan dan semangat kepada Penulis;
13. Veronica Jayanto, Michelle Yurika, Acha Salsabila, Felisitas Aurelia selaku sahabat Penulis yang selalu memberikan motivasi, dukungan, dan mendampingi untuk menyelesaikan penulisan skripsi ini dengan tepat waktu;
14. Seluruh anggota Dewan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dari periode 2018 sampai dengan periode 2021 dan seluruh anggota Dewan Perwakilan Mahasiswa Universitas Tarumanagara dari periode 2019 sampai periode 2021 yang telah memberikan pengalaman dan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis dalam berorganisasi;
15. Segenap teman-teman dan setiap orang yang tidak mampu Penulis sebutkan satu per satu namanya yang telah menemani, membantu, dan memberikan dukungan kepada Penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi ini.

Tak lupa Penulis menghaturkan permintaan maaf apabila dalam penulisan ini terdapat salah kata maupun salah penulisan nama dan gelar. Dengan segala kerendahan hati, Penulis sangat menyadari bahwa masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, maka dengan demikian Penulis mengharapkan saran maupun kritik yang membangun guna kesempurnaan skripsi ini dan guna kemajuan ilmu pengetahuan. Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi Penulis sendiri khususnya, civitas akademika dan para pembaca yang memerlukan bahan literatur.

Jakarta, 8 Desember 2021

Penulis

Meilivia Winandra

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	v
ABSTRAK	vii
DAFTAR SINGKATAN	viii
DAFTAR LAMPIRAN	ix
BAB I : PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Permasalahan.....	9
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	9
D. Kerangka Konseptual	11
E. Metode Penelitian.....	18
F. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II : KERANGKA TEORETIS	25
A. Teori Hak atas Tanah.....	25
1. Pengertian Hak atas Tanah	34
2. Macam-Macam Hak Perorangan atas Tanah.....	36
3. Peralihan Hak atas Tanah	41
B. Teori Jual Beli Tanah	45
1. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional	45
2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli	51

3. Peran PPAT dalam Jual Beli Tanah	72
C. Teori Pendaftaran Tanah.....	77
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	77
2. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	79
3. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	80
4. Sistem Pendaftaran Tanah.....	83
5. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	85
6. Sertipikat Tanah.....	87
D. Teori Kepastian Hukum.....	90
BAB III : DATA HASIL PENELITIAN	94
A. Kronologi Kasus.....	94
B. Penyelesaian di Pengadilan.....	96
C. Data Hasil Wawancara	99
BAB IV : ANALISIS PERMASALAHAN.....	112
BAB V : PENUTUP	130
A. Kesimpulan	130
B. Saran	131
DAFTAR PUSTAKA	132
LAMPIRAN	

ABSTRAK

- (A) Nama : Meilivia Winandra (NIM: 205180036)
- (B) Judul Skripsi : Analisis Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dapat Menjadi Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Penjual (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby)
- (C) Halaman : ix + 137 + 13 + 2021
- (D) Kata Kunci : Jual Beli Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli
- (E) Isi:
Jual beli tanah merupakan salah satu perbuatan hukum peralihan hak atas tanah. Para pihak dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli dalam rangka dilakukan pendaftaran tanah. Pada kasus yang diteliti terdapat permasalahan penjual menolak pembuatan Akta Jual Beli, padahal pembeli sudah membayar lunas objek jual beli. Sehingga memunculkan permasalahan terkait bagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah dapat menjadi Akta Jual Beli tanpa kehadiran penjual dalam kasus Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 1292/Pdt.G/2019/PN.Sby. Metode yang digunakan adalah jenis penelitian hukum normatif. Hasil penelitian memperlihatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat oleh para pihak berbentuk di bawah tangan dan tidak ada ketentuan mengenai kuasa menjual. Demikian dengan putusan pengadilan yang menetapkan bahwa jual beli sah dan berharga berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat para pihak serta memerintahkan agar dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT walaupun tanpa kehadiran penjual merupakan kepastian hukum suatu tindakan dapat dilaksanakan. Sebaiknya, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan di hadapan Notaris yang merupakan akta berbentuk autentik dengan kekuatan pembuktian yang sempurna dan pemerintah melakukan penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai jual beli tanah khususnya terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli guna meningkatkan pengetahuan dan pemahaman mengenai pentingnya pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli berbentuk autentik.
- (F) Acuan : 67 (1945 - 2021)
- (G) Pembimbing : Hanafi Tanawijaya, S.H., M.H.
- (H) Penulis : Meilivia Winandra

DAFTAR SINGKATAN

BPHTB	adalah Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan
IMB	adalah Izin Mendirikan Bangunan
KK	adalah Kartu Keluarga
KTP	adalah Kartu Tanda Penduduk
KUH Perdata	adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
NPWP	adalah Nomor Pokok Wajib Pajak
Permen PUPR	adalah Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat
PN	adalah Pengadilan Negeri
PP	adalah Peraturan Pemerintah
PPAT	adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah
PPH	adalah Pajak Penghasilan
SPPT PBB	adalah Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan
UU	adalah Undang-Undang
UUD	adalah Undang-Undang Dasar
UUJN	adalah Undang-Undang Jabatan Notaris
UUPA	adalah Undang-Undang Pokok Agraria