

SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH SENGKETA MENGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN



**Diajukan Oleh :
Anthoni Kristian**

NIM : 16051041
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

**UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2020**

SKRIPSI

TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH SENGKETA MENGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN



Diajukan Oleh :
Anthoni Kristian

NIM : 16051041
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

UNIVERSITAS KATOLIK DE LA SALLE MANADO
FAKULTAS HUKUM
2020

PIMPINAN FAKULTAS

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH SENGKETA
MENGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN**

Nama : **Anthoni Kristian**
NIM : **16051041**
Program Studi : **Ilmu Hukum**
Peminatan : **Hukum Perdata**


Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 13 Agustus 2020

Manado, 13 Agustus 2020

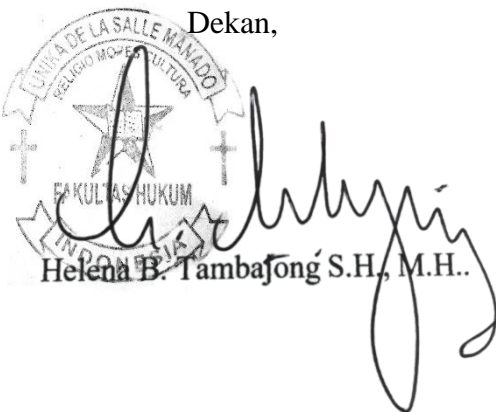
Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum

Mengetahui :

Plt. Ketua Program Studi


Annita T.S.F Mangundap, S.H., M.H.

Dekan,


Helena B. Tambajong S.H., M.H..

PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH SENGKETA
MENGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN**

Diajukan Oleh :

Anthoni Kristian

16051041

**Telah disetujui oleh Dosen Pembimbing
Pada Tanggal 13 Agustus 2020**

Dosen Pembimbing I



Annita T.S.F. Mangundap S.H.,M.H.

Dosen Pembimbing II



Ricky Thomson Waworga S.H.,M.H.

PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI

**TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH SENGKETA
MENGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN**

Nama : Anthoni Kristian
NIM : 16051041
Program Studi : Ilmu Hukum
Peminatan : Hukum Perdata

**Telah diuji dalam sidang ujian skripsi Fakultas Hukum Universitas Katolik
De La Salle Manado dan dinyatakan LULUS pada tanggal 13 Agustus 2020**

TIM DOSEN PENGUJI



Annita T.S.F Mangundap, S.H., M.H.

Ketua



Ricky Thomson Waworga, S.H., M.H.

Anggota



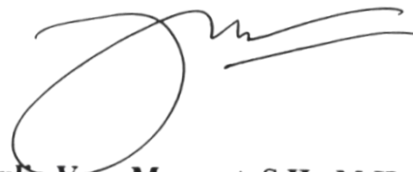
Primus Aryesam, S.H., M.H.

Anggota



Steven Yohanes Pailah, S.H., MSi.

Anggota



Yulia Vera Momuat, S.H., M.Hum.

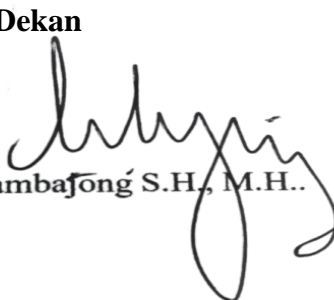
Anggota

**Universitas Katolik De La Salle Manado
Fakultas Hukum**

Dekan



Helena B. Tambajong S.H., M.H.



MOTTO

***“ YAKIN DAN PERCAYA BERSAMA TUHAN MASA DEPANMU
PASTI ADA DAN HARAPANMU TIDAK AKAN HILANG ”***

Skripsi ini dipersembahkan untuk :

Mama, Papa, Kakak, dan Adik

PERNYATAAN KEASLIAN PENULIS

Penulisan Hukum/Skripsi ini penulis nyatakan dengan benar adalah karya tulis asli yang dibuat penulis tidak dari hasil karya tulis orang lain yang di plagiasi atau duplikasi oleh penulis, apabila kemudian hari ditemukan atau terbukti Penulisan Hukum/Skripsi ini merupakan hasil karya tulis orang lain penulis siap menanggung sanksi yang diberikan sesuai peraturan atau ketentuan yang berlaku.

Manado, 13 Agustus 2020

Penulis



Anthoni Kristian

ABSTRACT

Anthoni Kristian, 2020. **JURIDICAL REVIEW FOR SELLING AND BUYING OF DISPUTE LAND USING PRIVATE DEED.**
Supervised by Annita T.S.F. Mangundap S.H., M.H, and Ricky Thomson Waworga, S.H., M.H.

Based on Article 37 paragraph (1), Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration explains that the transfer of rights to land due to sale and purchase must be proven by a deed made by a Land Titles Registrar. After the parties sign the deed, it must be registered. However, many parties prefer to use private deed in the process of buying and selling land. These actions can lead to legal problems. The purpose of this study was to determine the protection and strength of the law as well as the legal consequences under national law in the practice of buying and selling disputed land using a private deed. The research used was normative juridical with qualitative analysis methods. The results showed that protection against the practice of buying and selling disputed land using a private deed of both the seller and the buyer could be given preventive or repressive protection, the legal force in the practice of buying and selling land disputed private deed according to national law is binding and the legal strength of its formal proof. It is weak, and the legal consequence is that the sale and purchase of disputed land using a private deed according to national law are null and void as well as compensation. The advice that can be given by the author is that the public and all parties should no longer carry out selling and buying underhand and avoid buying and selling land with a disputed status, to the authorized officials in order to carry out their duties and responsibilities under the code of ethics and the prevailing laws and regulations.

Keywords: Buying and selling, land, dispute.

ABSTRAK

Anthoni Kristian, 2020. **TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH SENGKETA MENGGUNAKAN AKTA DI BAWAH TANGAN.**
Dibimbing oleh Annita T.S.F. Mangundap S.H.,M.H dan Ricky Thomson Waworga, S.H.,M.H.

Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah akibat jual beli harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan setelah akta tersebut ditanda tangani oleh para pihak maka harus didaftarkan. Namun, yang terjadi masih banyak pihak yang lebih menyukai menggunakan akta di bawah tangan dalam proses jual beli tanah, perbuatan tersebut dapat mengakibatkan terjadinya permasalahan hukum. Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui perlindungan dan kekuatan hukum serta akibat hukum yang ditimbulkan menurut hukum nasional dalam praktik jual beli tanah sengketa menggunakan akta di bawah tangan. Penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dan analisis data yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Hasil penelitian yang penulis dapatkan yaitu perlindungan terhadap praktik jual beli tanah sengketa menggunakan akta di bawah tangan baik pihak penjual maupun pembeli dapat diberikan perlindungan preventif maupun represif, kekuatan hukum dalam praktik jual beli tanah sengketa akta di bawah tangan menurut hukum nasional bersifat mengikat serta kekuatan hukum pembuktian formilnya bersifat lemah, akibat hukum jual beli tanah sengketa menggunakan akta di bawah tangan menurut hukum nasional adalah batal demi hukum serta adanya ganti rugi. Saran yang dapat diberikan oleh penulis adalah kesadaran masyarakat dan semua pihak untuk tidak lagi mempraktekan jual beli di bawah tangan serta menghindari transaksi jual beli tanah yang berstatus sengketa sangat diharapkan serta kepada para pejabat yang berwenang agar dapat melakukan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan kode etik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci : Jual beli, tanah, sengketa.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena atas kasih dan penyertaan-Nya yang selalu nyata dalam kehidupan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : “Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Sengketa Menggunakan Akta di Bawah Tangan” sebagai syarat agar dapat menyelesaikan proses pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado.

Selama proses penelitian dan penyusunan skripsi ini penulis memperoleh banyak tambahan ilmu pengetahuan yang belum pernah penulis dapatkan sebelumnya serta begitu banyak dukungan doa dan motivasi yang diberikan kepada penulis. Maka dari itu, ucapan terima kasih yang tulus penulis berikan untuk :

1. Prof. Dr. Johanis Ohoitumur, selaku Rektor Universitas Katolik De La Salle Manado.
2. Helena B. Tambajong, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado.
3. Annita T.S.F. Mangundap S.H., M.H., selaku Wakil Dekan dan Plt. Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado Dosen Pembimbing Utama skripsi yang dengan tulus memberi pengarahan pada penulis selama penulis melakukan penelitian dan penyusunan skripsi ini.
4. Alm. Mody Gregorian Baureh, S.H., M.Hum., yang semasa hidupnya pernah membaktikan diri di Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado sebagai Ketua Program Studi Ilmu Hukum.

5. Ricky Thomson Waworga, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum sekaligus Dosen Pembimbing Pendamping skripsi yang dengan tulus memberi pengarahan pada penulis selama penulis melakukan penelitian dan penyusunan skripsi ini.
6. Seluruh dosen dan staf Fakultas Hukum Universitas Katolik De La Salle Manado yang sudah banyak membantu penulis.
7. Orang tua mama dan papa, kakak, adik serta seluruh keluarga yang selalu mendukung penulis baik dalam bentuk dukungan doa maupun materi.
8. Febriyanti Yusuf, A.Md.Ak yang selalu membantu dan memberi dukungan kepada penulis.
9. Sahabat penulis yang selalu membantu dan menemani penulis.
10. Semua pihak yang telah membantu penulis selama penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari masih terdapat banyak kekurangan. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk perbaikan pembuatan karya tulis penulis selanjutnya.

Atas perhatian dari setiap pembaca dan pihak yang membantu penulis selama penelitian dan penyusunan skripsi ini penulis mengucapkan terima kasih yang tulus, Tuhan Yesus Memberkati.

Manado, 13 Agustus 2020

Penulis,

Anthoni Kristian

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN SAMPUL DALAM	
PENGESAHAN PIMPINAN FAKULTAS.....	i
PENGESAHAN DOSEN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN TIM DOSEN PENGUJI.....	iiError! Bookmark not defined.
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
<i>ABSTRACT</i>	vii
DAFTAR ISI.....	ix
PERNYATAAN KEASLIAN	xi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	3
C. Tujuan Penelitian	4
D. Manfaat Penelitian	4
E. Keaslian Penulisan	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	6
A. Pengertian Tinjauan Yuridis	6
B. Jual Beli Tanah Sengketa	6
1. Pengertian Jual Beli	6
2. Syarat-Syarat Jual Beli	7
3. Pengertian Tanah	9
4. Pengertian Sengketa Tanah.....	10
5. Tahapan Jual Beli Tanah Sengketa	11
6. Perlindungan Hukum	13
C. Akta di Bawah Tangan.....	14
1. Pengertian Akta di Bawah Tangan	14
2. Syarat Akta di Bawah Tangan	15
D. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli	15
BAB III METODE PENELITIAN.....	19
A. Jenis Penelitian.....	19

B. Sumber data.....	19
C. Metode Pengumpulan Data	20
D. Metode Analisis Data	21
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN.....	22
A. Kekuatan Hukum dalam Praktik Jual Beli Tanah Sengketa dengan Menggunakan Akta di Bawah Tangan	22
B. Perlindungan Hukum Akibat Jual Beli Tanah Sengketa Menggunakan Akta di Bawah Tangan Menurut Hukum Nasional	33
BAB V PENUTUP	40
A. Kesimpulan	40
B. Saran.....	40
DAFTAR PUSTAKA	42