

**ANALISI YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT SERTA
PENDAFTARANNYA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Memperoleh Ujian Sarjana (Strata Satu) Pada Fakultas
Hukum Universitas Labuhanbatu**



Disusun Oleh :

RAYMOND PANJAITAN

2102105092

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS LABUHANBATU

RANTAUPRAPAT

2023

LEMBAR PENGESAHAN/PERSETUJUAN SKRIPSI

JUDUL : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
JUAL BELI TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT SERTA PENDAFTARANNYA.

NAMA : RAYMOND PANJAITAN

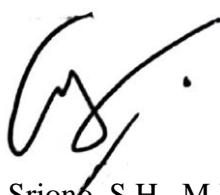
NPM : 2102105092

PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM

KONSENTRASI : HUKUM PERDATA

Rantauprapat, Juli 2023

Pembimbing I



(Dr. Sriono, S.H., M.Kn)

NIDN: 0102028402

Pembimbing II



(Muhammad Khoirul Ritonga, S.H., M.H)

NIDN: 0130038204

Disahkan oleh:

Dekan Fakultas Hukum



(Risdalina, S.H., M.H)

NIDN: 0106066401

LEMBAR PENGESAHAN NASKAH SKRIPSI

JUDUL SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN
HUKUM JUAL BELI TANAH YANG
BELUM BERSERTIFIKAT SERTA
PENDAFTARANNYA.

NAMA

RAYMOND PANJAITAN

NPM

2102105092

PROGRAM STUDI

ILMU HUKUM

KONSENTRASI

HUKUM PERDATA

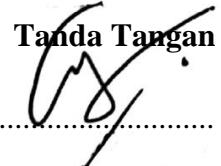
TELAH DI UJI DAN DINYATAKAN LULUS DALAM UJIAN SARJANA

PADA TANGGAL JULI 2023

TIM PENGUJI

Penguji I (Ketua)

Nama : Dr. Sriono, S.H., M.Kn
NIDN : 0102028402

Tanda Tangan


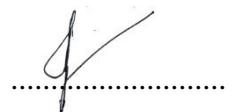
Penguji II (Anggota)

Nama : Muhammad Khoirul Ritonga, S.H., M.H
NIDN : 0130038204



Penguji III (Anggota)

Nama : Wahyu Simon Tampubolon, S.H.,M.H
NIDN : 0116088902



Rantauprapat, Juli 2023

Dekan Fakultas Hukum



Risdalina, SH., MH.
NIDN : 0106066401



Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

(Indra Kumalasari M, S.H., M.H.)
NIDN: 0125058702

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan dibawah ini :

NAMA : RAYMOND PANJAITAN
NPM : 2102105092
PROGRAM STUDI : ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM
JUAL BELI TANAH YANG BELUM
BERSERTIFIKAT SERTA PENDAFTARANNYA

Dengan ini Penulis menyatakan bahwa Skripsi ini disusun sebagai syarat untuk memperoleh Gelar Sarjana (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu adalah hasil karya tulis sendiri. Semua kutipan maupun rujukan dalam penulisan Skripsi ini telah penulis cantumkan sumbernya dengan benar sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Jika kemudian hari ternyata ditemukan seluruh atau sebagian skripsi ini yang bukan hasil karya penulis atau plagiat, penulis bersedia Pencabutan Gelar Akademik yang disandang dan sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Rantauprapat, Juli 2023



RAYMOND PANJAITAN

NPM. 2102105092

ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT SERTA PENDAFTARANNYA

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari perlindungan hukum dan kepastian hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat kepada pemegang hak atas tanah dan mempelajari sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan apa saja syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, dapat disimpulkan: 1. Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat. 2. Syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kedua syarat formal yaitu ketika semua syarat materiil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya.

Kata kunci: Peralihan, hak atas tanah, jual beli

ANALISIS YURIDIS PERLINDUNGAN HUKUM JUAL BELI TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT SERTA PENDAFTARANNYA

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mempelajari perlindungan hukum dan kepastian hukum jual beli tanah yang belum bersertifikat kepada pemegang hak atas tanah dan mempelajari sistem pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia. Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan apa saja syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normative, dapat disimpulkan: 1. Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi: pertama, persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan kabupaten/kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan. Kedua, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketiga, pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja. Keempat, penyerahan sertifikat. 2. Syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kedua syarat formal yaitu ketika semua syarat materiil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya.

Kata kunci: Peralihan, hak atas tanah, jual beli

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kami panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah mnelimpahkan rahmat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Proposal Skripsi ini yang berjudul “Analisis Yuridis Perlindungan Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat Beserta Pendaftarannya” sebagai persyaratan untuk menyelesaikan pendidikan kuliah Strata Satu (S1) dan meraih gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu.

Selama penulisan proposal Skripsi ini penulis banyak menerima bantuan dan dukungan sehingga dapat menyelesaikan proposal Skripsi ini. Oleh karena itu penulis mengucapkan terimakasih sebesar-besarnya kepada:

1. Rektor Universitas Labuhanbatu yang terhormat Bapak Assoc Prof. Ade Parlaungan Nasution, S.E., M.Si., Ph.D
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu Ibu Risdalina, S.H., M.H.
3. Ketua Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Labuhan Batu Bapak Abdul Hakim, S.H., M.H
4. Bapak Dr. Bernat Panjaitan S.H.,M.Hum. sekalu Dosen Pembimbing I yang telah banyak membantu dalam penulisan Proposal Skripsi ini sehingga penulis dapat menyelesaikan Proposal Skripsi ini dengan baik.

5. Bapak Nimrot Siahaan S.H., M.H. sebagai Dosen Pembimbing II saya yang telah banyak membantu dari awal sampai kepada penyelesaian Proposal Skripsi ini.
6. Bapak dan Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu yang telah sabar mengajar dan mendidik Penulis, serta staff Biro Fakultas Hukum Universitas Labuhanbatu yang telah membantu semasa perkuliahan penulis.
7. Kedua Orangtua saya yang selalu memberikan doa dan dukungannya.
8. Istri dan juga anak penulis yang memberikan semangat kepada penulis untuk menyelesaikan Skripsi ini
9. Teman-teman penulis dalam perkuliahan.

Penulis menyadari bahwa Proposal Skripsi ini masih jauh dari sempurna karena adanya keterbatasan ilmu dan pengalaman yang dimiliki, oleh karena itu semua kritik dan saran yang bersifat membangun akan penulis terima dengan senang hati.

Rantau Prapat, JULI 2023



RAYMOND PANJAITAN

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI	i
LEMBAR PENGESAHAN NASKAH SKRIPSI	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
ABSTRAK	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR.....	vi
DAFTAR ISI.....	viii
BAB I: PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	7
1.3 Tujuan Manfaat Penelitian	7
1.4 Sistematika Penulisan.....	8
BAB II: TINJAUAN PUSTAKA	9
2.1 Hak Menguasai Atas Tanah	9
2.1.1 Terjadinya Hak Atas Tanah	12
2.1.2 Macam Macam Hak Atas Tanah	14

2.1.3 Pengertian Jual Beli	31
2.2 Peralihan Hak Tanah (jual beli)	32
2.2.1 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum Barat	33
2.2.2 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Hukum adat	33
2.2.3 Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut Berdasarkan Peraturan Jual Beli di Indonesia.....	38
BAB III: METODE PENELITIAN.....	42
3.1 Jenis Penelitian.....	42
3.2 Sumber Data.....	42
3.3 Teknik Pengumpulan Data.....	43
3.4 Metode Analisis Data.....	43
BAB IV: HASIL DAN PEMBAHASAN	44
4.1 Bagaimanakah Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat Melalui Perjanjian Jual Beli	44
4.1.1 Pendaftaran Peralihan Hak.....	47
4.1.2 Penyerahan Sertiikat	48
4.1.3 Syarat Sahnya Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli	49

4.2 Upaya Untuk Meningkatkan Adanya Kepastian Dan Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Yang Belum Bersertifikat	51
BAB V: KESIMPULAN DAN SARAN.....	65
5.1 KESIMPULAN	65
5.2 SARAN	66
DAFTAR PUSTAKA	67
RIWAYAT HIDUP	68