

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL
BELI DALAM TRANSAKSI JUAL BELI
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 147 K/Pdt/2017)**

SKRIPSI

Oleh :

RINDA MADYA ARUMDANI

201410115176



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
TAHUN 2018**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Kepastian Hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam Transaksi Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 147K/Pdt/2017)

Nama : Rinda Madya Arumdani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115176

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 19 Juli 2018



Bekasi, 23 Juli 2018

MENYETUJUI,

Pembimbing I

PANTI RAHAYU, SH., MH., M.Kn.

NIP 011606047

Pembimbing II

HERU SISWANTO, SH., M.Kn.

NIP 011606046

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Kepastian Hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam
Transaksi Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah
Agung Nomor 147K / Pdt / 2017)

Nama : Rinda Madya Arumdani

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115176

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Ujian Skripsi : 19 Juli 2018

Bekasi, 23 Juli 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Andang Sari, SH., MH.
NIP. 010803030

Penguji I : Rahmat Saputra, SH., MH.
NIP. 011606049

Penguji II : Heru Siswanto, SH., M.Kn.
NIP. 011606046

MENGETAHUI

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

Dekan

Fakultas Hukum



Elfirda Ade Putri, SH., MH.
NIP. 011512043



Dr. H. ERWIN OWAN HERMANSYAH, SH., MH.
NIP . 1804338

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “Kepastian Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017).”

Ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila dikemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan Skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikan melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 23 Juli 2018
Yang Membuat Pernyataan,



Rinda Madya Arumdani.
201410115176

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertandatangan dibawah ini :

Nama : Rinda Madya Arumdani
NPM : 201410115176
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis karya : Skripsi

Demi mengembangkan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya hak bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non-Exclusive Royalty Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul :

KEPASTIAN HUKUM AKTA PENGIKATAN JUAL BELI DALAM
TRANSAKSI JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG
NOMOR 147 K/PDT/2017)

Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan) dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mangalihmedia/ formatkan, mengelolanya dalam bentuk pankalan data (*data Base*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu untuk meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggungjawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini yang saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 23 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



Rinda Madya Arumdani.

ABSTRAK

Rinda Madya Arumdani, 201410115176, Skripsi. *Kepastian Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 147K/Pdt/2017).*

Pada dasarnya prinsip kepastian hukum lebih menekankan pada penegakan hukum yang berdasarkan kepada pembuktian secara formil, artinya suatu pelanggaran yang disebabkan oleh perbuatan hanya dapat dikatakan melanggar jika berlaku aturan tertulis tertentu. Sebaliknya menurut prinsip keadilan, perbuatan yang tidak wajar, tercela, melanggar kepatutan dan sebagainya dapat dianggap sebagai pelanggaran demi tegaknya keadilan, meskipun ditinjau secara formal tidak ada aturan tertulis/peraturan perundang-undangan yang melarangnya. Pada kasus yang penulis teliti ini bahwa selain dari masalah apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat menjadi bukti peralihan hak atau tidak penulis juga meneliti bahwa ternyata objek sengketa SHM No. 154/Desa Miga ini merupakan tanah warisan, karena tanah ini merupakan tanah milik orangtuanya yang dibeli oleh Tergugat, hal ini diperkuat oleh Mahkamah Agung dalam Putusannya yaitu bahwa tanah objek sengketa merupakan tanah warisan, maka haruslah tanah sengketa itu dibagi menjadi tiga bagian sama rata kepada masing-masing ahli waris, bahkan Mahkamah Agung juga memutuskan bahwa segala peralihan hak yang terjadi atas objek sengketa itu adalah cacat hukum dan tidak berlaku selain dari tanah warisan. Penelitian ini bertujuan memberikan sumbangsih bahan kajian tentang sengketa kepemilikan tanah dalam Perjanjian Jual Beli. Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum normatif dengan menelaah semua undang-undang dan peraturan terkait isu hukum yang diteliti.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Akta Pengikatan Jual Beli, Sengketa Tanah Warisan.

ABSTRACK

Rinda Madya Arumdani, 201410115176, Skripsi. *Legal certainty binding certificate trading in transaction (a case study decisions of the supreme court number 147k / pdt / 2017).*

Basically the principle of legal certainty for them focuses more on the enforcement of the laws that is based upon to proof in the form of formil rush for the local unit , reclining and when offense caused to by deed can only be violating if they applies the rules written certain .On the other hand according to principles of justice, which you have brought to that which is unnatural, to be blamed, transgressed in the matter of the appropriateness and rontje participated in this festival may be regarded as a breach being counsel between, although kept on a constant review in a formal manner there is no rule written / rules designed to weed out the law who orders about that too. In the case of writers carefully there that other than matter whether a binding agreement trading can be a sign transition rights or not writer also looking at that it was an object dispute SHM No. 154/Desa Miga is inherited land, it is a private land parents purchased by defendants, this was confirmed by the supreme court in his ruling that the object dispute was in inheritance, then you shall in dispute is divided into three parts egalitarian to each heirs, even The Supreme Court also decided that all the transition on top of objects dispute is defect and of no effect other than inherited land. This Research aims to give aspiration of studies of dispute the ground in trading contracts. The research is used the methodology normative law to analyse all undang-undang and regulations study law issues.

Keywords: Legal Certainty , Binding Certificate Trading , Disputes Inherited Land.

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas nikmat sehat dan kasih sayangNya yang selalu melimpah terhadap penulis ditengah perjuangan penulisan skripsi ini. Skripsi ini penulis persembahkan untuk orang tua tercinta Almarhumah Ibu Budi Astuti dan Bapak Saryoto, B.Sc, serta kakak dan adik penulis tersayang, bersama doa dan dukungan dari mereka sehingga penulis dapat termotivasi dalam penyusunan skripsi ini.

Skripsi ini tentu tidak akan terselesaikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan berbagai pihak. karena itu penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Dr. (c) Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., M.H., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Dr. Ir. H. Erwin Owan Hermansyah Soetoto,SE,SH,MH, MM.,MM Inv.,RFA. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yang selalu memberikan motivasi dan bimbingan teknis dan materi sehingga penulis tetap semangat.
3. Bapak Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H.,M.H.,M.B.A., selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berjasa besar terhadap kemajuan keilmuan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Panti Rahayu, S.H.,M.H., M.Kn., dan Bapak Heru Siswanto, S.H.,M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah banyak meluangkan waktu selama memberikan bimbingannya, bertukar pikiran dan memberikan pemecahan masalah dalam rangka proses penulisan, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
5. Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya dan seluruh Civitas akademik yang tidak penulis sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran penulis.
6. Sahabat-sahabat terbaik Mba Oong Komariyah, Ajeng Agustiani, Holifatun, Desi Eria Potensa, Almarhumah Mba Nur, serta teman-teman seperjuangan kelas B3 di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara

Jakarta Raya yang ikut pula memberikan semangat, pemikiran, diskusi, dan berbagi informasi serta pencerahan kepada penulis.

Penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan sangat jauh dari kesempurnaan, sehingga untuk dapat memperbaikinya penulis berharap masukan dan kritik serta saran. Apabila dalam penulisan ini terdapat kesalahan baik sengaja maupun tidak sengaja, penulis mohon untuk dimaafkan yang setulus-tulusnya.

Semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi kita semua, dan Allah Subhanahu Wa Ta'ala menjadikan catatan amal baik dan kita diampuni dari kesalahan serta berkenan menunjukan kita jalan yang benar.

Bekasi, 23 Juli 2018



[Handwritten Signature]
Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PUBLIKASI	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
MOTTO	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	6
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	6
1.2.2 Rumusan Masalah.....	7
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	7
1.3.1 Tujuan Penelitian.....	7
1.3.2 Manfaat Penelitian.....	7
1.4 Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran.....	8
1.4.1 Kerangka Teoritis.....	8
1.4.2 Kerangka Konseptual.....	11
1.4.3 Kerangka Pemikiran.....	12
1.5 Metode Penelitian.....	13
1.6 Sistematika Penulisan.....	14

BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	15
2.1 Jual Beli.....	15
2.1.1 Definisi Jual Beli.....	15
2.1.2 Definisi Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	15
2.1.3 Syarat Sahnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	18
2.2 Akta.....	22
2.2.1 Definisi Akta.....	22
2.2.2 Jenis Akta.....	23
2.3 Hukum Adat.....	29
2.3.1 Pengertian Hukum Adat.....	29
2.3.2 Adat Tionghoa.....	31
2.4 Hukum Waris.....	32
2.4.1 Hukum Waris Adat Tionghoa.....	35
2.5 Tinjauan Umum Tentang Landasan Teori.....	36
2.5.1 Teori Keadilan.....	36
2.5.2 Teori Kepastian Hukum.....	38
BAB III HASIL PENELITIAN.....	42
3.1 Kasus Posisi.....	42
3.1.1 Pihak Yang Berperkara.....	42
3.1.2 Tentang Gugatan Para Penggugat.....	43
3.2 Duduk Perkara.....	44
3.2.1 Gugatan Rekonvensi.....	47
3.3 Pertimbangan Hakim.....	49
3.4 Putusan Pengadilan.....	63

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

- 4.1 Analisis Hasil Penelitian tentang Kepastian Hukum Akta Pengikatan Jual Beli dalam Transaksi Jual Beli pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017..... 66
- 4.2 Analisa Hasil Penelitian tentang Apakah Putusan Mahkamah Agung Nomor 147 K/Pdt/2017 telah memenuhi Asas Keadilan.....77

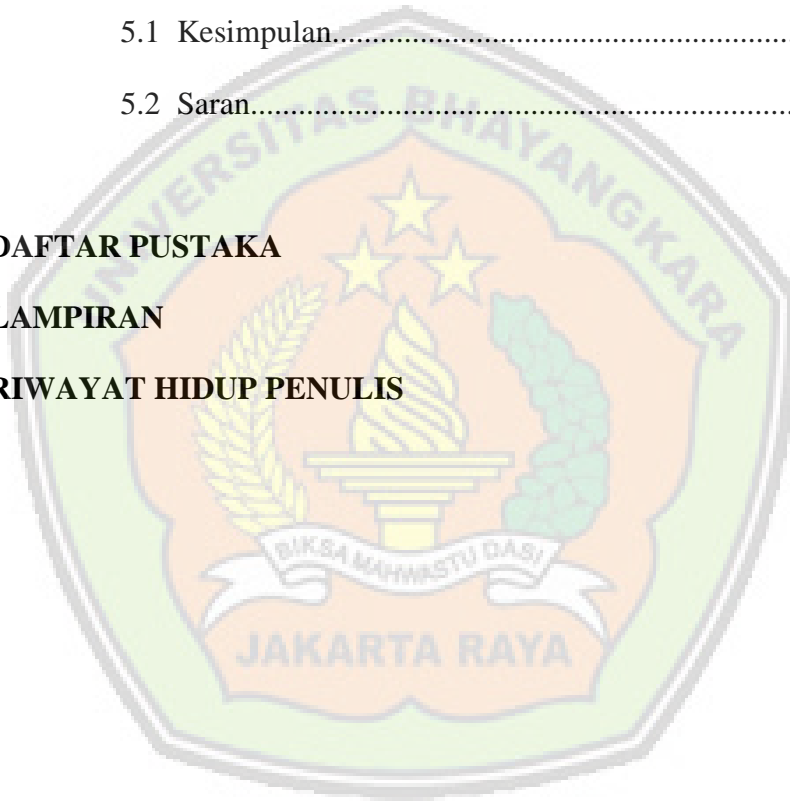
BAB V PENUTUP.....84

- 5.1 Kesimpulan.....84
- 5.2 Saran.....85

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS



MOTTO :

**SELALU JADIKAN HARI INI LEBIH BAIK DARI
KEMARIN.**

KUTIPAN FAVORIT :

***IF YOU NEVER TRY, THEN YOU'LL NEVER
KNOW – Coldplay, Speed Of Sound.***



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran I	Riwayat Hidup Penulis
Lampiran II	Lembar Konsultasi Pembimbing
Lampiran III	Surat Keterangan Riset
Lampiran IV	Putusan Pengadilan



DAFTAR SINGKATAN

AJB	Akta Jual Beli
BPN	Badan Pertanahan Nasional
BW	<i>Burgerlijk Wetbook</i>
KUHPer	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
PPAT	Pejabat Pembuat Akta Tanah
SHM	Sertipikat Hak Milik
UUD 45	Undang-Undang Dasar Tahun 1945
UUPA	Undang-Undang Pokok Agraria

