

SURAT PERNYATAAN PERLEPASAN HAK

SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK

(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG

NOMOR 941 K/PDT/2018)

SKRIPSI

Oleh:

Mutiara Saynike Oktaviona

201510115235



PROGRAM STUDI ILMU HUKUM

FAKULTAS ILMU HUKUM

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA

TAHUN

2020

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : **SURAT PERNYATAAN PERLEPASAN HAK
SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 941 K/PDT/2018)**

Nama Mahasiswa : Mutiara Saynike Oktaviona

Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115235

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Bekasi, 05 Februari 2020

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II


Harinanto Sugiono, S.H., M.Hum

Panti Rahayu, S.H., M.H., M.Kn

NID : 010403010

NID : 011606047

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : **SURAT PERNYATAAN PERLEPASAN HAK
SEBAGAI BUKTI PERALIHAN HAK
(STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH
AGUNG NOMOR 941 K/PDT/2018)**

Nama Mahasiswa : Mutiara Saynike Oktaviona
Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115235
Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum
Tangga Lulus Ujian Skripsi : 31 Januari 2020

Bekasi, 05 Februari 2020

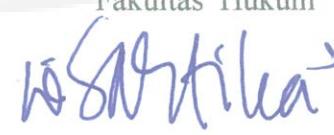
MENGESAHKAN,

Ketua Tim Penguji : Sugeng, S.H., M.H
NID : 011611058
Penguji I : Sri Wahyuni, S.H., M.H.
NID : 011503036
Penguji II : Harinanto Sugiono, S.H., M.H.
NID : 010403010



MENGETAHUI,

Ketua Program Studi Dekan
Fakultas Hukum Fakultas Hukum


Adi Nur Rohman, S.H.I., M.Ag. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H.M.H, M.M.

NIP : 1901377

NIP : 2001450

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya mengatakan bahwa:

Skripsi yang berjudul "**Surat Pernyataan Perlepasan Hak Sebagai Bukti Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/Pdt/2018)**". 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 di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengijinkan 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, 05 Februari 2020

Yang membuat Pernyataan,



Mutiara Saynike Oktaviona

201510115235

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai Civitas Akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya saya yang bertandatangan di bawah ini :

Nama : Mutiara Saynike Oktaviona
Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115235
Fakultas/Program Studi : Hukum/IlmuHukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti-Ekslusif (*Non-Exclusive Royalty-Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul "**Surat Pernyataan Perlepasan Hak Sebagai Bukti Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/Pdt/2018)**" beserta perangkat yang ada (bila diperlukan).

Dengan Hak Royalti Non-Ekslusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih mediakan/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (database), mendistribusikan dan menampilkan atau mempublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta ijin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

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

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Bekasi

Pada Tanggal : 05 Februari 2020



Yang menyatakan

Mutiara Saynike Oktaviona

ABSTRAK

Mutiara Saynike Oktaviona, 201510115235. Skripsi "Surat Pernyataan Pelepasan Hak Sebagai Bukti Peralihan Hak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor : 941 K/Pdt/2018)" Penelitian ini dilatarbelakangi tentang permasalahan tanah yaitu pengadaan tanah melalui pelepasan hak dengan bukti surat pernyataan pelepasan hak atas tanah. Prosedur pelepasan hak atas tanah tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku agar tidak timbulnya sengketa pertanahan yang akan timbul dikemudian hari, Kurang tertibnya administrasi pada saat proses pendaftaran tanah menyebabkan tumpang tindih dalam perolehan tanah tersebut. Salah satunya terjadinya jual beli berkali-kali, yaitu menyebabkan tanah tersebut menjadi sengketa dengan dijual kembalinya tanah tersebut oleh pihak yang melepaskan tanah kepada pihak ketiga. Isu yang mengemuka kemudian, bagaimanakah kedudukan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah dibandingkan akta jual beli. Skripsi ini bertujuan memperoleh jawaban terhadap permasalahan tersebut dan untuk mengetahui apakah membangun rumah di atas tanah yang dimiliki berdasarkan surat pernyataan pelepasan hak atas tanah termasuk ke dalam perbuatan melawan hukum. Metode penelitian yang digunakan penulis dalam penelitian ini merupakan metode penelitian hukum normatif yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Kesimpulan penelitian ini adalah status tanah tersebut adalah tanah negara. Maka, pihak yang berhak memperoleh dan mengajukan permohonan hak atas tanah adalah Direktorat Jenderal Pajak Bea dan Cukai Jawa Timur I yang telah membayar ganti rugi atas pelepasan hak atas tanah oleh Hj. Nafisah. Dan segala perbuatan hukum yang dilakukan Hj. Nafisah dalam memperjualbelikan tanah itu kembali adalah batal demi hukum. Membangun tanah dengan bukti kepemilikan surat pelepasan hak atas tanah tidaklah merupakan perbuatan melawan hukum

Kata Kunci : Pelepasan Hak Atas Tanah, Jual Beli

ABSTRACT

Mutiara Saynike Oktaviona, 201510115235. Essay "Declaration of Release of Rights as Proof of Transition of Rights (Case Study of Supreme Court Decision Number: 941 K / Pdt / 2018)" This research was motivated by land issues, namely land acquisition through release of rights with proof of waiver on land. The procedure for releasing the land rights must be carried out in accordance with the prevailing laws and regulations so that land disputes will not arise in the future, the lack of orderly administration when the land registration process causes overlap in the acquisition of the land. One of them was the sale and purchase, which caused the land to become a dispute with the return of the land by the party who released the land to a third party. Issues that surfaced later, how is the position of the statement of release of rights to land compared to the deed of sale and purchase. This thesis aims to obtain answers to these problems and to find out whether building a house on land owned based on a statement of the release of land rights is included in an illegal act. The research method used by the author in this study is a normative legal research method based on legislation and data collection through library studies. The conclusion of this study is the status of the land is state land. Thus, the party entitled to obtain and apply for land rights is the East Java Directorate General of Customs and Excise Tax, which has paid compensation for the release of land rights by Hj. Nafisah. And all legal actions taken by Hj. Nafisah in trading the land again is null and void by law. Building land with proof of ownership of the release of land rights is not illegal

Keywords: Release of Land Rights, Sale and Purchase

KATA PENGANTAR

Puji serta syukur yang tak terhingga penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat, karunianya dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan tepat waktu. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa penyusunan skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, bimbingan serta motivasi dari berbagai pihak. Maka dari itu penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya keapada:

1. Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, S.H., M.H., M.M selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Harinanto Sugiono, S.H., M.Hum dan Panti Rahayu, S.H., M.Kn, selaku pembimbing yang telah memberikan dan mengorbankan banyak waktunya selama penulisan skripsi ini, dan memberikan kontribusi pemikiran yang sangat penting kepada penulis, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik sesuai dengan kaidah-kaidah penulisan skripsi yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Terkhusus untuk kedua orang tua penulis, Mamah Tri Mulyati, SE dan papah Mastur yang selama ini telah berjuang membesarkan dan mendidik penulis dengan penuh kesabaran dan kasih sayang yang tidak mungkin bisa terbalaskan oleh apapun, dan tidak pernah lelah dan bosan memberikan motivasi serta semangat kepada penulis.
5. Teruntuk suami penulis tersayang, Mochamad Rafli Anggara yang senantiasa selalu menemani, memberikan dukungan moril maupun materil serta doanya.
6. Kepada Papih Ruslan Haerudin dan Mamah Sumiati, terimakasih atas kasih dan sayangnya, yang selalu mendukung penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
7. Saudara dan Saudari tercinta Maryanti Afriyani,S.E, Dhiyan Tirtana Susilo Putra, S.T, Eva Budiarti Handayani, S.E, Fatahillah Firmansyah, S.H.,

M.H dan Ananda Bella Nurul Fauziah, yang senantiasa selalu memberikan dukungan. Sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.

8. Kedua keponakan penulis, Alesha Hasna Kamila Putri Dhimar dan Qanita Almira Dhimar yang Penulis sayangi.
9. Teman-teman Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya angkatan 2015, Khususnya kelas 8B2 Sore yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu. Yang selama ini telah memberikan sumbangan pemikiran dan semangat kepada penulis.

Akhir kata, penulis menyadari bahwa penulisan dalam skripsi ini tidaklah sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan untuk menyempurnakan penulisan skripsi ini. Penulis berharap semoga skripsi ini dapat member manfaat bagi kita semua.

Bekasi, 04 Februari 2020



Mutiara Saynike Oktaviona

Mutiara Saynike Oktaviona

DAFTAR ISI

COVER DALAM	i
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
LEMBAR PERNYATAAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI	x
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Identifikasi dan Rumusan Masalah.....	3
1.2.1. Identifikasi Masalah.....	3
1.2.2. Rumusan Masalah	4
1.3. Tujuan dan Manfaat Penelitian	4
1.3.1. Tujuan Penelitian	4
1.3.2. Manfaat Penelitian	4
1.3.2.1 Manfaat Teoritis.....	4
1.3.2.2 Manfaat Praktis	5
1.4. Kerangka Teoritis, Konseptual, dan Pemikiran	5
1.4.1. Kerangka Teoritis.....	5
1.4.2. Kerangka Konseptual	6
1.4.3. Kerangka Pemikiran.....	8
1.5. Metode Penelitian	9
1.5.1. Jenis Penelitian.....	9
1.5.2. Metode Pengumpulan Data.....	9
1.5.3. Analisis Data	10
1.6. Sistematika Penulisan	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Perjanjian	12
2.1.2 Syarat Sah Perjanjian	12
2.2. Tinjauan Umum Jual Beli	14
2.2.1 Pengertian Jual Beli	14
2.2.2 Hak dan Kewajiban Pihak Pembeli dan Pihak Penjual.....	15
2.2.3 Pengertian Jual Beli Tanah	17
2.3. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah	18
2.3.1 Pengertian Hak Atas Tanah.....	18
2.3.2 Peralihan Hak Atas Tanah.....	19
2.3.3 Pelepasan Hak Atas Tanah.....	20
2.3.4 Objek Pendaftaran Tanah.....	23
2.3.5 Pemegang Hak Atas Tanah	24
2.4. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	30
2.5. Tinjauan Umum Akta Otentik.....	31
2.6. Tinjauan Umum Sertifikat.....	32
2.7. Tinjauan Umum Teori Perbuatan Melawan Hukum.....	34
2.8. Tinjauan Umum Hukum Pembuktian dalam Hukum Acara Perdata.....	35

BAB III HASIL PENELITIAN

3.1. Kasus Posisi Perkara Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 941 K/Pdt/2018.....	38
3.1.1. Para Pihak yang Berperkara.....	38
3.1.2. Kasus Posisi	39
3.2. Duduk Perkara	40
3.3. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Memutus Perkara.....	51
3.4.1 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Surabaya	51
3.4.2 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim di Pengadilan Tinggi Surabaya	61
3.4.3 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim di Mahkamah Agung.....	61

3.5. Amar Putusan.....	63
3.4.1 Amar Putusan Pengadilan Negeri Surabaya	63
3.4.2 Amar Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya	64
3.4.3 Amar Putusan Mahkamah Agung	64

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

4.1. Bagaimana Kedudukan Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Sebagai Bukti Peralihan Hak Dibandingkan Dengan Akta Jual Beli (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/Pdt/2018)	65
4.2. Apakah Membangun Rumah di Atas Tanah yang Dimiliki Berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Merupakan Unsur Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 941 K/Pdt/2018)	79

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	100
5.2. Saran	102

DAFTAR PUSTAKA	104
-----------------------------	-----

RIWAYAT HIDUP PENULIS

LAMPIRAN



**Skripsi ini aria Persembahan untuk Mama,
Papa, Kaka, Bella, dan suamiku Rafli Anggara ☺**