

**PERLINDUNGAN HUKUM YANG DIBERIKAN OLEH
AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
SEBAGAI DASAR KEPEMILIKAN HAK
ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung
Nomor 2743K/Pdt/2017)**

SKRIPSI

Oleh :
CRISTY ARTANTI
201510115064



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2019**

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Yang Diberikan
Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas
Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah
Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017)

Nama Mahasiswa : Cristy Artanti
Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115064
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 31 Juli 2019



Pembimbing I

Pembimbing II

HARINANTO SUGIONO, S.H, M.Hum

NIP : 10403010

ESTHER MASRI, S.H, M.Kn

NIP : 11408033

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Perlindungan Hukum Yang Diberikan
Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas
Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah
Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017)

Nama Mahasiswa : Cristy Artanti
Nomor Pokok Mahasiswa : 201510115064
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum
Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 31 Juli 2019

Bekasi, 05 Agustus 2019

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : ANDANG SARI, SH, M.H
NIP : 10803030

Penguji I : ESTHER MASRI, SH, M.Kn
NIP : 11408033

Penguji II : PANTI RAHAYU, SH, MH, M.Kn
NIP : 11606047

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

ADI NUR ROHMAN, SHI, M.Ag
NIP : 1901377

Dekan
Fakultas Ilmu Hukum

Dr. SLAMET PRIBADI, SH, MH
NIP : 1901381

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa :

Skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Yang Diberikan Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743K/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 di kemudian 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 mempublikasikannya melalui Internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 31 Juli 2019

Yang Membuat Pernyataan,



Cristy Artanti

201510115064

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIK

Sebagai sivitas Akademik Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Cristy Artanti
NPM : 201510115064
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : Skripsi

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Exclusive Royalty Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul “Perlindungan Hukum Yang Diberikan Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743K/Pdt/2017)” beserta perangkat yang ada (apabila diperlukan).

Dengan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengai mediakan/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin 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 tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Bekasi, 31 Juli 2019

Yang Membuat Pernyataan,



Cristy Artanti

201510115064

ABSTRAK

Cristy Artanti, 201510115064. Skripsi “Perlindungan Hukum Yang Diberikan Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017)”.

Skripsi ini meneliti tentang bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh perjanjian pengikatan jual beli sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah. Dilatarbelakangi oleh adanya praktik jual beli dengan obyek hak atas tanah yang didahului dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Isu yang mengemuka kemudian, apakah akta tersebut dapat diterima dalam hukum pertanahan. Metode yang dipergunakan penulis dalam penelitian skripsi ini merupakan metode penelitian hukum normatif yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan dan pengumpulan data melalui studi kepustakaan. Skripsi ini bertujuan untuk memperoleh jawaban terhadap permasalahan tersebut dan untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum yang diberikan oleh perjanjian pengikatan jual beli sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah. Hasil penelitian skripsi ini menunjukkan bahwa jual beli yang didasari oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) harus ditindaklanjuti dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena belum mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Perlindungan hukum yang diberikan adalah adanya kebijakan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan untuk menerima pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan akta Kuasa Untuk Menjual bertingkat, oleh karena akta-akta tersebut tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna, dengan syarat pajak-pajak setiap peralihan telah dibayarkan.

Kata Kunci : Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli

ABSTRACT

Cristy Artanti, 201510115064. Thesis “Legal Protection That Given By Commitment Of Sale And Purchase Agreement As A Basis The Ownership Of Land Rights (Case Study Decisions Number 2743 K/Pdt/2017)”.

This thesis researches how the legal protection given by the Commitment Of Sale And Purchase Agreement as a basis for the ownership of land rights. Motivated by the practice of buying and selling land rights which are preceded by the Commitment Of Sale And Purchase Agreement. The issue raised is whether such agreements are acceptable in land laws. The methods used in this thesis of research is method normative law based on the regulation of legislation and collection through library studies. This thesis is intended to obtain answers to these problems and how the legal protection given by the Commitment Of Sale And Purchase Agreement as a basis for the ownership of land rights. The results of the study thesis showed that Commitment Of Sale And Purchase Agreement must be followed up with the Sale And Purchase Deed signed before the Conveyancer because they have not been resulting in the transfer of an interest in land from the seller to the buyer. The legal protection that given is there is a policy provide by the land office to receive the transnational registration of the land rights that based on Commitment Of Sale And Purchase Agreement and The Power To Sell that made graded because the deed has legal force that binds and perfect, with the condition that all sale and purchase taxes have been paid.

Keywords : Legal Protection, Commitment Of Sale And Purchase Agreement

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT yang telah memberikan nikmat serta hidayahnya terutama nikmat kesempatan dan kesehatan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Perlindungan Hukum Yang Diberikan Oleh Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Kepemilikan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017)” yang diajukan sebagai salah satu syarat untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Skripsi ini disusun untuk mengetahui bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap pembeli kedua yang melakukan jual beli yang didasari oleh akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Penulis menyadari bahwa penulisan dan materi dalam skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya.

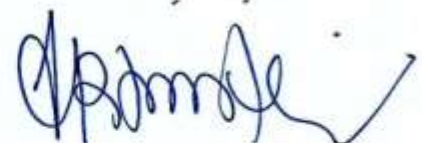
Penulisan skripsi ini tentu tidak akan terealisasikan dengan baik tanpa bantuan dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M., M.H., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Dr. Slamet Pribadi, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Harinanto Sugiono, S.H., M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Materi yang telah memberikan aktu serta memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis, hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
4. Esther Masri, S.H., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing Teknis yang banyak memberikan bimbingan kepada penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan sesuai kaidah-kaidah ilmiah penelitian hukum.

5. Seluruh Dosen, Staf dan Karyawan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu, yang telah berperan penting terhadap proses pendidikan penulis selama di kampus.
6. Terkhusus untuk ibu penulis, Ibunda Andi Mirah Damayanti yang selama ini telah berjuang sekuat tenaganya, mengerahkan seluruh hidupnya untuk membesarkan penulis sampai saat ini, memberikan kasih sayang yang tak terhingga yang tidak mungkin dapat terbalaskan oleh apapun.
7. Adik penulis, Muhammad Dandy Erlangga yang selalu menghibur dan mewarnai hidup penulis serta memberikan dukungan sampai detik ini.
8. Sahabat sekaligus keluarga penulis selama di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, yaitu Miftahul Jannah, Deasy Kristyani, Veni Nurlitasari, Irma Julistiyanti, Dina Hayati dan Bunda Retno Susilo, sumber kekuatan penulis selama menghadapi perkuliahan.
9. Teman-teman seperjuangan di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya khususnya teman-teman angkatan 2015, yang selalu mengingatkan dan menjadi tempat bertukar pikiran selama menyusun skripsi.

Kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT, maka dari itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun sehingga dapat membantu untuk terus menyempurnakan penyusunan karya tulis pada masa yang akan datang. Atas perhatiannya, penulis ucapkan terima kasih dan semoga skripsi ini dapat memberikan sumbangsih positif bagi semua.

Bekasi, 31 Juli 2019



Cristy Artanti

201510115064

DAFTAR ISI

HALAMAN

COVER	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	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah.....	4
1.2.1 Identifikasi Masalah.....	4
1.2.2 Perumusan Masalah	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	5
1.3.1 Tujuan Penelitian	5
1.3.2 Manfaat Penelitian	6
1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran	6
1.4.1 Kerangka Teoritis.....	6
1.4.2 Kerangka Konseptual.....	7
1.4.3 Kerangka Pemikiran.....	8
1.5 Metode Penelitian.....	9
1.5.1 Pendekatan Penelitian	9
1.5.2 Sumber dan Jenis Data.....	9
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data.....	10
1.5.4 Teknik Pengolahan dan Analisis Data	9
1.5.4.1 Teknik Pengolahan Data	10
1.5.4.2 Teknik Analisis Data.....	11
1.6 Sistematika Penulisan.....	11

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	13
2.1 Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	13
2.2 Ruang Lingkup Hukum Agraria.....	14
2.3 Hak-Hak Atas Tanah Yang Diatur Oleh Undang-Undang Pokok Agraria.....	16
2.4 Tinjauan Tentang Perjanjian	19
2.4.1 Pengertian Perjanjian Pada Umumnya	19
2.4.2 Syarat Sahnya Perjanjian	21
2.4.3 Unsur-Unsur Perjanjian	24
2.4.4 Asas-Asas Perjanjian	26
2.4.5 Perjanjian Jual Beli	30
2.5 Tinjauan Tentang Akta, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	34
2.5.1 Akta.....	34
2.5.2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	39
2.6 Pemberian Kuasa Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah.....	41
2.6.1 Pengertian Pemberian Kuasa	41
2.6.2 Jenis-Jenis Pemberian Kuasa	42
2.6.3 Berakhirnya Pemberian Kuasa.....	43
2.6.4 Kuasa Mutlak Sebagai Dasar Pemindahan Hak Atas Tanah	44
2.7 Pendaftaran Tanah.....	48
BAB III HASIL PENELITIAN	51
3.1 Temuan Hasil Penelitian	51
3.1.1 Kasus Posisi	51
3.1.2 Duduk Perkara dan Gugatan Penggugat	52
3.1.3 Jawaban Tergugat Terhadap Gugatan Penggugat.....	55
3.2 Pertimbangan Hakim.....	66
3.2.1 Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri Kota Surabaya dalam Putusan Nomor 628/Pdt.G/2015/PN.Sby.....	66
3.2.2 Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi Kota Surabaya dalam Putusan Nomor 710/PDT/2016/PT SBY	71
3.2.3 Pertimbangan Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 72743 K/Pdt/2017	73
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN.....	77

4.1	Analisis mengenai sah atau tidaknya Akta Pemindahan Hak yang merupakan turunan dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh Lucas Sugondo, SE	77
4.2	Perlindungan hukum yang diberikan oleh Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah bagi pembeli yang beritikad baik dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2743 K/Pdt/2017	95
BAB V PENUTUP.....		107
5.1.	Kesimpulan.....	107
5.2	Saran.....	108
DAFTAR PUSTAKA		
LAMPIRAN		



MOTTO

**“YOU GET ATTENTION BY YOUR KNOWLEDGE,
BUT WITH YOUR GOOD ATTITUDE, YOU EARN
RESPECT”**



Untuk Ibuku tercinta, yang telah memberikan dunianya untuk penulis.

**Terima kasih sudah menjadi sosok yang selalu menguatkan sampai
detik ini..**

Skripsi ini penulis persembahkan untuk ibu..