

**PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL BELI
RUMAH GOLONGAN III DI JAKARTA SELATAN
YANG TIDAK MEMENUHI KETENTUAN TEKNIS
PERATURAN MENTRI AGRARIA NOMOR 16
TAHUN 2021**

SKRIPSI

Oleh:

Fikry Faturrohman

NPM: 201810115079



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2023**

**PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL BELI
RUMAH GOLONGAN III DI JAKARTA SELATAN
YANG TIDAK MEMENUHI KETENTUAN TEKNIS
PERATURAN MENTRI AGRARIA NOMOR 16
TAHUN 2021**

SKRIPSI

Oleh:

Fikry Faturrohman

NPM: 201810115079



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

2023

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah
Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak
Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan
Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021

Nama Mahasiswa : Fikry Faturrohman

Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115079

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Bekasi, ~~26~~ Juni 2023

MENYETUJUI,

Pembimbing I

Pembimbing II

Sri Wahyuni, S.H., M.H.

NIDN. 0322078304

Heru Siswanto, S.H., M.Kn.

NIDN. 0302058801



LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah
Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak
Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri
Agraria Nomor 16 Tahun 2021.

Nama Mahasiswa : Fikri Faturrohman

Nomor Pokok Mahasiswa : 201810115079

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 22 Juni 2023

Bekasi, 22 Juni 2023

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H.

NIDN. 0403096602

Penguji I : Sri Wahyuni, S.H., M.H.

NIDN. 0322078304

Penguji II : Diana Fitriana, S.H., M.H.

NIDN. 0424039003

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum

MENGETAHUI,

Dekan

Fakultas Hukum

Diana Fitriana, S.H., M.H.

NIDN. 0424039003

Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H.

NIDN. 0403096602

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fikry Faturrohman

NPM : 2018105079

TTL : Kuningan, 12 Februari 1999

Prodi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021*" adalah benar-benar merupakan asli 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.

Bekasi, 26 Juni 2023

Yang Membuat Pernyataan,



Fikry Faturrohman

**LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH
UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Fikry Faturrohman
NPM : 201810115079
TTL : Kuningan, 12 Februari 1999
Prodi : 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-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul *Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 Beserta perangkat yang ada (bila diperlukan)*. Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya, menampilkan /mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin 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 tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 26 Juni 2023

Yang Membuat Pernyataan


Fikry Faturrohman

ABSTRAK

Fikry Faturrohman, 201810115079. *Penyelesain Sengketa Akta Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021*

Pada umumnya, di negara Indonesia peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara jual beli yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerduta. Terkait dengan peralihan hak atas tanah ini telah diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 37 ayat (1). Suatu perjanjian dapat dikatakan sah menurut hukum apabila telah memenuhi suatu syarat yang sebagaimana telah di atur dalam Pasal 1320 KUHPerduta yaitu adanya kesepakatan atau izin dari kedua belah pihak, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu yang diperjanjikan serta adanya sebab yang halal. Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Kebebasan untuk membuat perjanjian diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta.

Dalam arti umum rumah adalah bangunan buatan manusia yang dijadikan tempat tinggal selama periode tertentu. Sebagai salah satu kebutuhan primer bagi hidup manusia, rumah amat berperan penting dalam keberlangsungan hidup seseorang. Dalam Undang-undang telah di atur mengenai rumah tidak hanya dimiliki secara privat namun juga terdapat rumah yang dimiliki oleh Pemerintah. Sebagaimana telah di atur dalam Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara (selanjutnya disingkat PerPres No 11/2008) pada Pasal 1 ayat (1) yang berbunyi “Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau Pegawai Negeri”. Berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status, Dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara penggunaan rumah negara dibagi dalam 3 golongan, yaitu: rumah golongan I, rumah golongan II dan rumah golongan III.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsekuensi hukum bagi para pihak penjual dan pembeli yang telah melakukan jual beli rumah golongan III di Jakarta Selatan yang tidak memenuhi ketentuan teknis menurut Pasal 37 Ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 *Jo* Pasal 13 Peraturan Presiden No. 11 Tahun 2008 *Jo* Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 dan Untuk penyelesaian sengketa terhadap Akta Jual Beli rumah golongan III di Jakarta Selatan telah memenuhi unsur-unsur Asas Itikad Baik menurut Pasal 1338 Ayat 3 KUHPerduta. Dalam penelitian ini, metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum yuridis normatif dengan menggunakan metode pendekatan perundang-undangan.

Kata Kunci : Jual Beli, Perjanjian, Hak Atas Tanah, Rumah Golongan III.

ABSTRACT

Fikry Faturrohman, 201810115079. *Settlement of Deed of Sale and Purchase of Class III Houses in South Jakarta That Does Not Meet the Technical Provisions of Minister of Agrarian Regulation Number 16 of 2021*

In general, in Indonesia, the transfer of land rights is carried out by buying and selling as regulated in Article 1457 of the Civil Code. Regarding the transfer of land rights, this has been regulated in PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration in Article 37 paragraph (1). An agreement can be said to be valid according to law if it fulfills a condition as stipulated in Article 1320 of the Civil Code, namely the existence of an agreement or permission from both parties, the ability to make an agreement, a certain thing that was agreed upon and the existence of a lawful cause. In general, an agreement can be made freely, free to enter into an agreement with anyone, free to determine its form and terms, and free to determine its form, namely written or unwritten. The freedom to make agreements is regulated in Article 1338 of the Civil Code.

In a general sense, a house is a man-made building that is used as a place to live for a certain period. As one of the primary needs for human life, housing plays an important role in one's survival. The law has regulated that houses are not only privately owned, but there are also houses owned by the government. As stipulated in Presidential Regulation Number 11 of 2008 Concerning Procedures for Procurement, Determination of Status, Transfer of Status, and Transfer of Rights to State Houses (hereinafter abbreviated as Perpres No. 11/2008) in Article 1 paragraph (1) which reads "A State House is a building owned by the state and functioning as a residence or residence and a means of fostering a family as well as supporting the implementation of the duties of officials and/or civil servants." Based on Presidential Regulation Number 11 of 2008 concerning Procedures for Procurement, Determination of Status, Transfer of Status, and Transfer of Rights to State Houses, the use of state houses is divided into 3 groups, namely: class I houses, class II houses and class III houses.

This study aims to determine the legal consequences for sellers and buyers who have bought and sold class III houses in South Jakarta that do not meet the technical requirements according to Article 37 Paragraph 1 PP No. 24 of 1997 Jo Article 13 Presidential Regulation No. 11 of 2008 Jo Article 94 Regulation of the Minister of Agrarian Affairs Number 16 of 2021 and for the settlement of disputes against the Deed of Sale and Purchase of class III houses in South Jakarta has fulfilled the elements of the Good Faith Principle according to Article 1338 Paragraph 3 of the Civil Code. In this research, the method used is normative juridical law research method using statutory approach.

Keywords : *Buy and sell, Agreement, Land Rights and Class III house.*

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas berkat dan karunia-Nya, penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini guna memperoleh persyaratan gelar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, Skripsi ini mengambil judul **PENYELESAIAN SENGKETA AKTA JUAL BELI RUMAH GOLONGAN III DI JAKARTA SELATAN YANG TIDAK MEMENUHI KETENTUAN TEKNIS PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 16 TAHUN 2021.**

Penulis menyadari bahwa penelitian skripsi ini masih jauh dari kata sempurna, tetapi diharapkan melalui skripsi ini kita dapat mengetahui bagaimana bentuk penyelesaian sengketa akta jual beli rumah golongan III dan sepenuhnya dalam penulisan skripsi ini tidak lepas dari bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak serta senantiasa menerima tanggapan dan saran maupun kritik yang membangun dalam proses terciptanya skripsi ini, oleh karena itu dengan tulus penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Drs. H. Bambang Karsono, S.H., M.M. Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Ibu Dr. Rr. Dijan Widijowati, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya..
3. Ibu Diana Fitriana, S.H., M.H., selaku Kepala Program Studi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Sri Wahyuni, S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing I yang telah banyak memberikan ilmunya serta arahan selama penulisan skripsi.
5. Bapak Heru Siswanto, S.H., M.Kn. Selaku Dosen Pembimbing II yang telah banyak memberikan ilmunya serta arahan selama penulisan skripsi.
6. Ibu Rabiah Al Adawiah, S.Ag., M.Si. Selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dalam pembuatan judul skripsi penulis
7. Seluruh Bapak/ Ibu Dosen serta Asisten Dosen yang telah memberikan ilmu serta pembelajaran tentang pengetahuan dan arahan kepada penulis serta memberikan warna-warni kehidupan selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

8. Seluruh Staff dan Karyawan Tata Usaha Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
9. Teruntuk kedua orang tua saya tercinta yaitu Bapak Sujana, S.H., dan Ibu Nunung Nurliah yang telah sangat berjasa dalam memberikan arahan, arti kehidupan dan juga dukungan baik moril maupun materill yang tak hentinya-hentinya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
10. Kepada Adik saya Farhan Dwi Kurniawan yang telah memberikan semangat dan dorongan dalam menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-teman kelas A1, A2, A3 dan A4 sebagai tempat dalam menimba ilmu hukum dan telah menerima kehadiran saya dengan baik selama penulis menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
12. Untuk kawan-kawan Keluarga Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang telah memberikan semangat dan memberikan wawasan baik pengalaman maupun ilmu selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
13. Untuk Kawan dan sahabat yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang selalu menjadi acuan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis sangat menyadari bahwa penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan dan untuk itu penulis mengharapkan kritik dan saran demi kesempurnaannya.

DAFTAR ISI

| | |
|---|----------|
| HALAMAN SAMPUL..... | i |
| LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING..... | ii |
| LEMBAR PENGESAHAN..... | iii |
| LEMBAR PERNYATAAN..... | iv |
| LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI..... | v |
| ABSTRAK..... | vi |
| <i>ABSTRACT</i> | vii |
| KATA PENGANTAR..... | viii |
| DAFTAR ISI | x |
| DAFTAR SINGKATAN..... | xiii |
| MOTTO DAN PERSEMBAHAN..... | xiv |
| BAB I PENDAHULUAN..... | 1 |
| 1.1.. Latar Belakang Masalah | 1 |
| 1.2.. Rumusan Masalah | 15 |
| 1.3.. Tujuan dan Kegunaan Penelitian | 15 |
| 1.3.1. Tujuan Penelitian | 15 |
| 1.3.2. Kegunaan Penelitian | 16 |
| 1.4.. Kerangka Konseptual, Kerangka Teoretis, Kerangka Pemikiran | 16 |
| 1.4.1. Kerangka Konseptual | 16 |
| 1.4.2. Kerangka Teoretis | 19 |
| 1.4.3. Kerangka Pemikiran..... | 20 |
| 1.5.. Penelitian Terdahulu | 22 |
| 1.6.. Metode Penelitian..... | 29 |
| BAB II Tinjauan Pustaka Mengenai Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 | |

| | |
|--|----|
| | 28 |
| 2.1. Penyelesaian Sengketa Menurut Hukum Perdata..... | 28 |
| 2.1.1. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Non Litigasi..... | 29 |
| 2.1.2. Penyelesaian Sengketa Melalui Jalur Litigasi..... | 32 |
| 2.2. Pengertian Jual Beli Hukum Perdata..... | 33 |
| 2.3. Pengertian Akta Jual Beli..... | 34 |
| 2.3.1. Jenis-Jenis Akta Menurut KUHPerdato..... | 35 |
| 2.3.2. Akta Pembatalan Jual Beli..... | 37 |
| 2.4. Pengertian Rumah Golongan I II II..... | 40 |
| 2.4.1. Jenis-Jenis Rumah..... | 41 |
| 2.4.2. Pengertian Rumah Negara..... | 41 |
| 2.5. Teori Itikad Baik..... | 42 |
| 2.5.1. Unsur-Unsur Itikad Baik..... | 44 |
| 2.5.2. Pelaksanaan Itikad Baik..... | 45 |
| BAB III Obyek Penelitian Mengenai Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 | |
| | 48 |
| 3.1. Subyek Penelitian..... | 48 |
| 3.2. Obyek Penelitian..... | 49 |
| 3.3. Lokasi Penelitian..... | 51 |
| 3.4. Masalah Terkait Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan..... | 52 |
| BAB IV Analisis Dan Pembahasan Mengenai Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021 | |
| | 56 |

| | |
|---|-----------|
| 4.1. Konsekuensi Hukum Bagi Para Pihak Penjual Dan Pembeli Yang Telah Melakukan Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Teknis Peraturan Menteri Agraria Nomor 16 Tahun 2021..... | 56 |
| 4.2. Penyelesaian Sengketa Akta Jual Beli Rumah Golongan III Di Jakarta Selatan Yang Telah Memenuhi Unsur-Unsur Asas Itikad Baik Menurut Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerduta..... | 62 |
| BAB V PENUTUP..... | 69 |
| 5.1. Simpulan..... | 69 |
| 5.2. Saran..... | 70 |
| DAFTAR PUSTAKA | 71 |



DAFTAR SINGKATAN

| Singkatan | Arti dan Keterangan |
|------------|-----------------------------------|
| AJB | Akta Jual Beli |
| KUHPerdata | Kitab Undang-Undang Hukum Perdata |
| PPAT | Pejabat Pembuat Akta Tanah |



MOTTO DAN PERSEMBAHAN

laisal-birra an tuwallu wujūhakum qibalal-masyriqi wal-magribi wa lākinnal-birra man āmana billāhi wal-yaumil-ākhirī wal-malā`ikati wal-kitābi wan-nabiyyīn, wa ātal-māla ‘alā ḥubbiḥi zawil-qurbā wal-yatāmā wal-masākīna wabnas-sabīli was-sā`ilīna wa fir-riqāb, wa aqāmaṣ-ṣalāta wa ātaẓ-ẓakāh, wal-muḥḥana bi’ahdihim izā ‘āhadu, waṣ-ṣābirīna fil-ba`sā`i waḍ ḍarrā`i wa ḥīnal-ba`s, ulā`ikallaẓīna ṣadaqu, wa ulā`ika humul-muttaqun.

Artinya : Bukanlah menghadapkan wajahmu ke arah timur dan barat itu suatu kebajikan, akan tetapi sesungguhnya kebajikan itu ialah beriman kepada Allah, hari kemudian, malaikat-malaikat, kitab-kitab, nabi-nabi dan memberikan harta yang dicintainya kepada kerabatnya, anak-anak yatim, orang-orang miskin, musafir (yang memerlukan pertolongan) dan orang-orang yang meminta-minta; dan (memerdekakan) hamba sahaya, mendirikan shalat, dan menunaikan zakat; dan orang-orang yang menepati janjinya apabila ia berjanji, dan orang-orang yang sabar dalam kesempitan, penderitaan dan dalam peperangan. Mereka itulah orang-orang yang benar (imannya); dan mereka itulah orang-orang yang bertakwa.

(Qs. Albaqarah, Ayat 177)

