

**SKRIPSI**

**TINJAUAN HUKUM SURAT DI BAWAH TANGAN TERHADAP  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS  
PUTUSAN PENGADILAN Nomor 1026/PDT.G/2010/PN.BKS)**



**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH**

**NAMA : ENI SURATMI  
NPM : 200610115005**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2011**



# SKRIPSI

**TINJAUAN HUKUM SURAT DI BAWAH TANGAN TERHADAP  
PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH (STUDI KASUS  
PUTUSAN PENGADILAN Nomor 1026/PDT.G/2010/PN.BKS)**



**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat  
Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH**

**NAMA : ENI SURATMI  
NPM : 200610115095**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
2011**

**LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI**

**NAMA : ENI SURATMI**

**NPM : 200610115005**

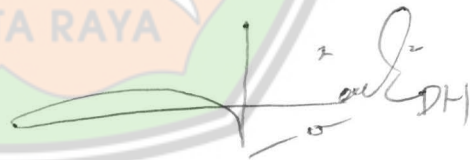
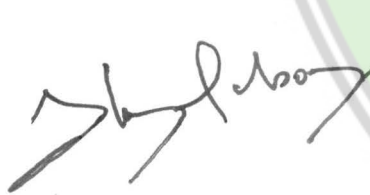
**FAK/PROG STUDI : HUKUM/ ILMU HUKUM**

**JUDUL SKRIPSI : TINJAUAN HUKUM SURAT DI BAWAH TANGAN  
TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH  
(STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN  
No.1026/PDT.G/2010/PN.BKS)**

**DISETUJUI OLEH :**

**PEMBIMBING MATERI**

**PEMBIMBING TEKNIS**



**HARINANTO SUGIONO, SH.MH**

**H. IMRON ZAINI, SH**

## PENGESAHAN SKRIPSI

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA PROGRAM STRATA SATU  
FAKULTAS HUKUM  
SK TERAKREDITASI "B" NOMOR : 001/B/BAN-PT/Ak-XI/S1/IV/2008

### PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : ENI SURATMI  
NPM : 200610115005  
FAK/PROG STUDI : HUKUM/ ILMU HUKUM

### JUDUL SKRIPSI

TINJAUAN HUKUM SURAT DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERJANJIAN  
JUAL BELI HAK ATAS TANAH ( STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN  
No.1026/PDT.G/2010/PN.BKS)

Skripsi ini Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji dan Dinyatakan Telah  
Memenuhi Syarat Untuk Diterima

### SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

Tanda Tangan

Dekan  
Irjen Pol (Purn) Dr.Muhammad Ibrahim,Sik,SH,MH.



.....

Ketua Penguji  
Irjen Pol (Purn).Drs.Logan Siagian,MH



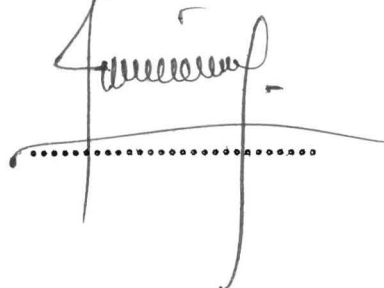
.....

Penguji I  
Harinanto Sugiono,SH,MH.



.....

Penguji II  
MHD.Dahlan Surbakti,SH,MH



.....

## LEMBAR PERNYATAAN

**Nama** : ENI SURATMI

**NPM** : 200610115005

**JUDUL SKRIPSI** : TINJAUAN HUKUM SURAT DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH; STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN NO. 1023/PDT.G/2010 PN BEKASI.

**Dengan ini saya menyatakan :**

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan / atau doktor), baik di Universitas Bhayangkara maupun perguruan tinggi lainnya.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan pembimbing.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya-sungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, serta ditemukan penyimpangan dalam proses perkuliahan. Maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang diperoleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai norma yang berlaku diperguruan tinggi ini.

**Jakarta, 9 Oktober 2011**

**Yang membuat pernyataan,**



**(ENI SURATMI)**

## MOTTO

*“ Hiduplah sesukamu, sungguh bagaimanapun engkau pasti mati, Cintailah apa saja sesukamu, sungguh bagaimanapun engkau pasti akan berpisah dengan itu, Berbuatlah sesukamu, Sungguh bagaimanapun engkau pasti akan mendapat balasan”*

*(Hadist Qudsi)*

*....Katakanlah: “Samakah orang-orang yang berpengetahuan dengan orang-orang yang tidak berpengetahuan? Sesungguhnya apa yang mendapat pelajaran hanyalah orang-orang yang mempunyai pikiran”*

*(Q.S. 39;9)*

### KUPERSEMBAHKAN KEPADA

1. Kedua orang tuaku Bapak Suwandi dan Ibu Mugimah.
2. Suamiku tercinta Tri Joko Waluyo
3. Anaku tersayang Zaki Iqbal Annaufal.
4. Kakakku Juni Maryanto dan Dwi Astuti.
5. Teman-temanku Antoni, Adiyat, Jhon.



## KATA PENGANTAR

Syukur alhamdulillah, segala puji dan syukur kehadirat ALLAH SWT yang telah melimpahkan rahmat, karunia-Nya, kekuatan dan kesabaran, sehingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul ***TINJAUAN HUKUM SURAT DI BAWAH TANGAN TERHADAP PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH ( STUDI KASUS PUTUSAN PENGADILAN No.1026/PDT.G/2010/PN.BKS)*** tepat pada waktunya.

Skripsi ini dibuat dalam rangka memenuhi persyaratan mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya. Penulis menyadari bahwa tanpa peran dan bantuan dari berbagai pihak, tidaklah mungkin skripsi ini dapat diselesaikan sebagaimana mestinya. Oleh karena itu, dengan kerendahan hati dan dengan ketulusan, penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Bapak Irjen Pol (Purn). Drs. Logan Siagian., M.H. selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Irjen Pol (Purn) Dr. Muhammad Ibrahim selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Harinanto Sugiono, SH.MH selaku dosen pembimbing materi yang telah banyak memberikan masukan-masukan selama penulisan skripsi.
4. Bapak Drs. Imron Zaini, SH selaku dosen pembimbing teknis
5. Orang tuaku tercinta Bapak Suwandi dan Ibu Mugimah yang selalu mendoakan ku dengan tulus.

6. Para Bapak dan Ibu Dosen, seluruh staf administrasi yang telah banyak memberikan ilmu kepada penulis dan memudahkan penulis untuk menyelesaikan pendidikan di fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
7. Suamiku tercinta Tri Joko Waluyo yang selalu memberikan semangat selama penulis kuliah di Ubhara Jaya serta anakku tersayang Zaki Iqbal Annaufal yang selalu menemaniku selama penulisan skripsi
8. Teman-temanku Adyat Mufti, Antoni, Jhon Moifre Haloho, Mas Eko hadi Prasetyo dan masih banyak yang lain yang tidak dapat penulis sebut satu persatu atas bantuan dan doa-doa nya.

Akhirnya penulis hanya dapat mendoakan dan memohon kepada ALLAH SWT semoga segala bantuan dan kebaikan-kebaikan dari Bapak/Ibu dan berbagai pihak mendapat pahala dari ALLAH SWT.

Akhir kata, penulis sangat menyadari bahwa sepenuhnya penulisan skripsi ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Semoga skripsi dapat bermanfaat bagi diri pribadi penulis dan pihak-pihak lain.

Penulis  
Jakarta, September 2011



Eni Suratmi



## ABSTRAK

**Eni Suratmi, 2006, Tinjauan Hukum Surat Di Bawah Tangan Terhadap Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 1026/PDT.G/2010/PN.Bks.), 2011.**

Sejak lahir manusia telah bergaul dengan manusia lainnya didalam suatu wadah yang bernama masyarakat. Seiring dengan berkembangnya manusia tersebut semakin meluas pula cakupan pergaulannya di dalam masyarakat. Semantara semakin meningkatnya usia manusia mulai mengetahui bahwa dalam hubungannya dengan warga lain dari masyarakat dia bebas, namun dia tidak boleh berbuat semaunya. Dalam pergaulannya manusia melakukan berbagai hubungan yang melibatkan orang lain. Salah satunya adalah adanya atau timbulnya hubungan perdata. Hubungan perdata tersebut bisa diwujudkan melalui perbuatan hukum, sebagai contoh yaitu adanya perjanjian. Perjanjian merupakan perbuatan hukum, lahir suatu hubungan hukum bagi pihak-pihak yang berjanji untuk merealisasikan apa yang telah diperjanjikan melalui suatu tindakan yaitu masing-masing pihak berprestasi secara timbal balik dengan sejujur-jujurnya. Para pihak berjanji agar isi dari perjanjian dapat dipenuhi dengan sebaik-baiknya maka selesailah kewajiban dari para pihak. Di dalam kenyataannya sering terjadi hak dan kewajiban para pihak tidak terpenuhi. Dalam hubungan tersebut pihak yang satu merasa dirinya dirugikan oleh pihak yang lain, baik disengaja maupun tidak disengaja. Tujuan dari penelitian ini adalah 1) Untuk mengetahui bagaimana kekuatan hukum terhadap surat perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan surat pernyataan dibawah tangan. 2) Untuk mengetahui bagaimana penerapan hukum oleh Hakim dalam putusan jual beli Hak atas tanah yang menggunakan surat pernyataan di bawah tangan tersebut. Manfaatnya adalah untuk memberikan pengetahuan bagi masyarakat yang belum mengetahui tentang sebab dan akibat melakukan jual beli sebidang tanah dan bangunan dengan membuat perjanjian atau surat dibawah tangan. Jual beli sebidang tanah dan bangunan yang dilakukan dengan surat dibawah tangan tersebut kekuatan pembuktianya tidak sekuat bila dibuat dengan akta otentik. Dengan demikian perbuatan hukum tersebut dapat memberikan keamanan pada masyarakat. Metode penelitian menggunakan penulis menggunakan pendekatan yang sifatnya deskriptif analitis dan jenisnya adalah yuridis normatif. Hasil penelitian yang didapat dari kasus ini adalah bahwa perjanjian jual beli tanah hanya dengan surat pernyataan atau dilakukan dibawah tangan ternyata menurut pandangan hakim Pengadilan Negeri Bekasi tidak mempunyai kekuatan hukum, meskipun jelas dilakukan menurut Pasal 1320 KUHPperdata tentang sahnya perjanjian.

Dosen Pembimbing Materi: Harinanto Sugiono, SH.MH.

Dosen Pembimbing Teknis: H. Imron Zaini, SH.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
LEMBAR PERSETUJUAN.....	ii
LEMBAR PERNYATAAN .....	iii
LEMBAR PENGESAHAN .....	iv
MOTTO .....	v
KATA PENGANTAR .....	vi
DAFTAR ISI .....	viii
ABSTRAK .....	ix
LAMPIRAN	
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Identifikasi Masalah dan Rumusan Masalah.....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
D. Kerangka Teori, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran.....	8
E. Metode Penelitian.....	19
F. Sistematika Penulisan ,.....	21
 <b>BAB II : TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Perjanjian Menurut KUHPerdota.....	23

B. Jenis-Jenis Perjanjian.....	26
C. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	28
D. Akibat Perjanjian.....	38
E. Asas-Asas Umum Dalam Hukum Perjanjian.....	39

**BAB III : HASIL PENELITIAN**

A. Pengertian Pembuktian Dalam Perkara Perdata.....	50
B. Macam-Macam Alat Bukti Dalam Hukum Perdata.....	51
C. Putusan Pengadilan Nomor.1026/PDT.G/2010/PN.Bks.Tentang Perkara Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Yang Berwenang.....	59

**BAB IV : PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN**

A. Bagaimana Kekuatan Hukum Terhadap Surat Perjanjian Jual Beli Melalui Surat Pernyataan Di Bawah Tangan.....	78
B. Bagaimana Penerapan Hukum Oleh Hakim Dalam Putusan jual Beli Hak Atas Tanah ?.....	89

**BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN**

A. Kesimpulan.....	107
B. Saran.....	108