

SKRIPSI
PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI
YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM
(ANALISA KASUS PUTUSAN NO. 2791 K/PDT/2009)



Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir guna memenuhi
Syarat Mencapai Gelar Sarjana Hukum

OLEH :

NAMA : JUANDA SALEH
NPM : 200810117006

PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2011

SKRIPSI

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA JUAL BELI
YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM
(ANALISA KASUS PUTUSAN NO. 2791 K/PDT/2009)**



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

OLEH :

**NAMA : JUANDA SALEH
NPM : 200810117006**

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

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan :

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, magister, dan 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 sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, 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, Agustus 2011

Yang membuat pernyataan

METERAI
TEMPEL

PALU MEMUNGKUT HANGSA
TGL. 20

27BEEAAF832749701

ENAM RIBU RUPIAH

6000

DJP

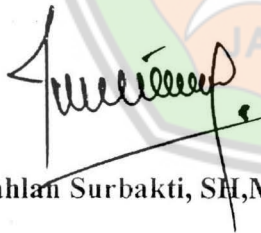
JUANDA SALEH

NPM : 200810117006

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : Juanda Saleh
NPM : 200810117006
FAK/PROG. STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM
JUDUL SKRIPSI : PERALIHAN HAK ATAS TANAH
BERDASARKAN AKTA JUAL BELI YANG
MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN
MELAWAN HUKUM (ANALISIS KASUS
PUTUSAN NO.2791 K/PDT/2009).

Pembimbing Materi



Mhd. Dahlan Surbakti, SH, MH

Pembimbing Teknis



Andang Sari, SH, MH

LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI

UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
PROGRAM STRATA SATU FAKULTAS HUKUM
TERAKREDITASI

PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : JUANDA SALEH
NPM : 200810117006
FAK/PROG STUDI : HUKUM / ILMU HUKUM

JUDUL SKRIPSI

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN AKTA
JUAL BELI YANG MENGANDUNG UNSUR PERBUATAN
MELAWAN HUKUM (ANALISA KASUS PUTUSAN
NO. 2791 K/PDT/2009)

Skripsi Ini Telah Dipertahankan Di Depan Para Penguji pada tanggal
Agustus 2011 Dan Dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

SUSUNAN DEWAN PENGUJI

PANITIA PENGUJI

TANDA TANGAN

1. Prof. Dr.Dr. Drs.A.A. Oka Dhermawan, SH, M.Hum, Msi.

Dekan Fakultas Hukum

2. Prof. Dr.Dr. Drs.A.A. Oka Dhermawan, SH, M.Hum, Msi.

Ketua Penguji

3. Muhammad Dahlan Surbakti., SH., MH.

Penguji I

4. Andang Sari, SH, MH.

Penguji II

Motto :

“Jangan pernah berhenti berjuang mencari ilmu karena dengan ilmu niscaya Allah akan mengangkat derajat seseorang”



SKRIPSI INI KUPERSEMBAHKAN UNTUK :

- **Almamater Program Studi Ilmu Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta yang telah mendidikku menjadi yang terdepan dan teraktualita.**
- **Orang Tuaku beserta kakakku yang tercinta dan tersayang, yang dengan kesetiaan dan kasih sayang memberi dukungan dan motivasi di dalam setiap langkah dan tugasku.**

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kehadirat Tuhan Yang Maha Esa disertai berkat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan sebuah penulisan skripsi yang berjudul: *“Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Kasus Putusan No. 2791 K/PDT/2009).”*.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, hal ini tidak lain karena keterbatasan kemampuan maupun pengetahuan penulis, oleh karena itu penulis mengharap kritik membangun dari para pembaca demi perbaikan dan penyempurnaan skripsi ini.

Kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan sehingga skripsi ini dapat terselesaikan, tidak lupa penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang dalam kepada:

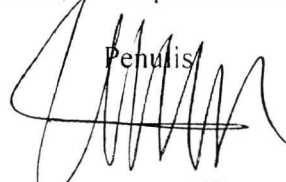
1. Bapak Drs. Logan Siagian, MH. Selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak DR. Muhammad Ibrahim, SH., MH. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Mhd Dahlan Surbakti, SH, MH, selaku Pembimbing Materi yang telah bersedia meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, pengarahan serta nasehatnya.
4. Ibu Andang Sari, SH., MH. Selaku Pembimbing Teknis yang telah memberikan bimbingan dan saran kepada penulis.

5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan pengetahuan mereka kepada penulis melalui proses belajar mengajar dalam menyelesaikan skripsi ini.
6. Kepada Seluruh Staf Fakultas Hukum maupun staf Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah ikut pula memberikan bantuan kepada Penulis dalam proses belajar.
7. Kedua Orang Tuaku Bapak dan Ibu serta semua anggota keluarga yang turut memberikan dorongan moril.
8. Teman-teman Mahasiswa di lingkungan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, khususnya di teman-teman di Fakultas Hukum.

Terhadap semua kontribusi pemikiran dan kebaikannya, dari lubuk hati yang paling dalam penulis menyampaikan rasa terimakasih yang setulusnya kepada semua pihak yang turut membantu dalam penyusunan skripsi ini. Semoga amal dan perbuatan baiknya mendapatkan pahala yang setimpa dari Tuhan Yang Maha Esa serta merupakan rahmat kepada kita semua.

Pada kesempatan ini pula penulis berharap semoga penulis skripsi ada manfaatnya dan dapat memberikan tambahan ilmu serta pengetahuan buat pembaca.

Jakarta, September 2011

Penulis

JUANDA SALEH

ABSTRAK

JUANDA SALEH. 200810117006. *Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum (Analisis Kasus Putusan No. 2791 K/PDT/2009)*. Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, 2011.

Bertitik tolak pada perkembangan kejahatan pencurian dengan kekerasan yang terus meningkat dari tahun 2006 sampai 2009. Adapun peningkatannya bersifat fluktuatif karena peningkatan dari tahun ketahun naik turun. Hal itu disebabkan perkembangan ekonomi dan tingkat pengangguran yang selalu berubah setiap tahunnya. Ada beberapa faktor yang melatarbelakangi atau memicu perkembangan kejahatan pencurian dengan kekerasan di wilayah kota Tangerang.

Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah: (1) penegakan hukum terhadap pelaku tindak pidana pencurian dengan kekerasan (2) Bagaimana dasar pertimbangan hukum dalam putusan hakim Mahkamah Agung Nomor : 1569 K/Pid/2007 terhadap pelaku tindak pidana pencurian dengan kekerasan. Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan. Penulis berupaya menjelaskan permasalahan hukum dengan mengaitkan dengan kasus hukum tertentu dan peraturan perundang-undangan yang ada. Sumber data dalam penelitian ini adalah putusan majelis hakim Mahkamah Agung. Pengumpulan data yaitu dengan wawancara dan dokumentasi.

Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data, dan teknik triangulasi data. Sedangkan metode analisa data yang dipakai deskriptif analisis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa majelis hakim Pengadilan Negeri Tangerang menilai bahwa perbuatan Tergugat I yang melakukan pemalsuan akta jual beli tanah demi untuk mendapatkan hak atas tanah yang bukan haknya jelas melanggar hukum. Karena itu perjanjian pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat dengan suatu jaminan sertifikat tanah yang kemudian oleh Tergugat dibuat suatu akta jual beli palsu dengan maksud menjaminkannya ke Bank dengan demikian perjanjian tersebut batal demi hukum karena adanya suatu perbuatan melawan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian disimpulkan bahwa Dasar-dasar pertimbangan hakim yang dijadikan dasar pemutus sengketa hak milik tanah, yaitu bahwa tergugat I telah melakukan pemalsuan akta jual beli tanah dengan maksud menguasai tanah milik Penggugat. Majelis hakim menilai Tergugat I telah melanggar Pasal 1328 KUH Perdata dan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Selain itu, Tergugat I telah melanggar asas iktikad baik dalam perjanjian tersebut.

Analisis hukum terhadap dasar-dasar pertimbangan putusan hakim dalam memutuskan sengketa tentang peralihan hak atas tanah dalam Putusan Pengadilan memperlihatkan bahwa dasar-dasar pertimbangan hakim mengenai fakta hukum dan dasar hukum atas kasus hukum tersebut kurang jelas. Sungguhpun putusan hakim dapat dinilai sudah tepat, tetapi pertimbangan yang digunakan tidak memberikan penjelasan yang kuat sesuai dengan prinsip-prinsip keadilan hukum dimana setiap putusan hakim harus didasarkan pertimbangan hukum dan pertimbangan fakta hukum yang jelas.

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Motto dan Persembahan	ii
Halaman Persetujuan	iii
Halaman Pengesahan	iv
Kata Pengantar	v
Abstrak	iv
Daftar Isi	vi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi dan Rumusan Masalah	12
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	12
D. Kerangka Teori, Kerangka Konseptual, dan Kerangka Pemikiran..	13
E. Metodologi Penelitian	23
F. Sistematika Penulisan	25
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Pengertian Perjanjian	27
B. Pelaksanaan Perjanjian	29
C. Hapusnya Perikatan/perjanjian	34
D. Pengertian Hak Atas Tanah	34
E. Peralihan Hak Atas Tanah	40
F. Pemindahan Hak dan Penolakan Pendaftaran peralihan Hak ...	45

BAB III HASIL PENELITIAN

A. Duduk Perkara	48
B. Putusan Pengadilan	50
1. Putusan Pengadilan Negeri Tangerang	50
2. Putusan Pengadilan Tinggi Banten	59
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia	59

BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN

A. Dasar-dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Perkara.....	71
B. Analisis Hukum Terhadap Dasar-dasar Pertimbangan Hakim dalam Memutuskan Sengketa tentang Peralihan Hak Atas Tanah	74

BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan	84
B. Saran	85

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

LAMPIRAN