

**KEDUDUKAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI YANG DILAKUKAN  
DIBAWAH TANGAN PASCA PENJUALNYA SUDAH TIDAK  
DIKETAHUI (Studi Kasus Putusan No.331/Pdt.G/2015/PN.Bks)**



**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Akhir Guna Memenuhi Syarat**

**Mencapai Gelar Sarjana Hukum**

**OLEH**

**NAMA : DEVY FIRMANSYAH**

**NPM : 201110115173**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS BHAYANGKARA**

**JAKARTA RAYA**

**2016**

## PERSETUJUAN SKRIPSI

NAMA : DEVY FIRMANSYAH  
NPM : 201110115173  
FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM  
JUDUL SKRIPSI : **KEDUDUKAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI  
YANG DILAKUKAN DIBAWAH TANGAN PASCA  
PENJUALNYA SUDAH TIDAK DIKETAHUI  
(Studi Kasus Putusan No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bdg)**



Disetujui Oleh:

Pembimbing Materi

Pembimbing Teknis

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Kaspo', written over the left side of the logo.

KASPO, SH.,M.H.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Junla Karsa Simamora', written over the right side of the logo.

JUNLA KARSA SIMAMORA S.H.,M.M.

# PENGESAHAN SKRIPSI

PROGRAM STRATA SATU ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA  
SK. TERAKREDITASI "B" NOMOR: 119/SK/BAN-PT/Akred/S/V/2014

NAMA : DEVY FIRMANSYAH  
NPM : 201110115173  
FAK/PROG STUDI : HUKUM/ILMU HUKUM

## JUDUL SKRIPSI

KEDUDUKAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI YANGDILAKUKAN  
DIBAWAH TANGAN PASCA PENJUALNYA SUDAH TIDAK  
DIKETAHUI (Studi KasusPutusan No.331/Pdt.G/2015/PN.Bks)

Skripsi ini Telah Dipertahankan Di Depan Dewan Penguji Pada Tanggal 19 Agustus  
2016 Dan dinyatakan Telah Memenuhi Syarat Untuk Diterima

## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

Panitia Penguji

TandaTangan

Dr. H. Syahrir Kuba, S.Sos., S.I.K., M.M.  
Dekan

Dr. Drs. Suyitno Landung, S.H.,M.H.  
Ketua Penguji

Singgih Rahadi, S.H.,M.H.  
Penguji I

Putra Perdana Ahmad S., S.H.,M.H.  
Penguji II



## LEMBAR PERNYATAAN

Nama : DEVY FIRMANSYAH  
NPM : 201110115173  
JudulSkripsi : KEDUDUKAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIBAWAH TANGAN PASCA PENJUALNYA SUDAH TIDAK DIKETAHUI (Studi Kasus Putusan No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bdg)

**Dengan ini saya menyatakan bahwa :**

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 Jakarta Raya 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 sungguh-sungguh dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpanan 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 di perguruan tinggi ini.

Jakarta, 16 Agustus 2016

Yang membuat pernyataan



**DEVY FIRMANSYAH**



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

---

---

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

Nama : DEVY FIRMANSYAH  
NPM/NIP : 201110115173  
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-Free Right*), atas karya ilmiah saya yang berjudul:

**“ KEDUDUKAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI YANG DILAKUKAN  
DIBAWAH TANGAN PASCA PENJUALNYA SUDAH TIDAK  
DIKETAHUI (Studi Kasus Putusan No.331/Pdt.G/2015/PN.Bks “**

beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelolanya dalam bentuk pangkalan data (*database*), mendistribusikannya dan menampilkan/mempublikasikannya 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 atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Bekasi

Pada tanggal : 16 Agustus 2016

Yang menyatakan,



DEVY FIRMANSYAH



## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

Bekalilah kebahagiaan dalam kehidupan dengan Ilmu dan janganlah bekal kebahagiaan dengan banyaknya harta dalam kehidupan.

*"Barang siapa menempuh suatu jalan untuk mencari ilmu maka Allah akan memudahkan padanya jalan menuju ke surga" (H.R. Muslim)*

- *Kegagalan dan Keberhasilan bukanlah takdir namun sebuah pilihan*
- *Kehidupan akan terasa nikmat manakala kita selalu berfikir cerdas*
- *Ubahlah cara berfikir anda maka anda akan berubah*

### PERSEMBAHAN

Dengan rasa bersyukur yang mendalam skripsi ini kupersembahkan untuk :

1. Ayah dan ibuku yang tiada henti-hentinya mendoakanku serta memberikan nasehat padaku demi kebahagiaan dan kesuksesan dalam menyelesaikan skripsi ini.
2. Istri dan anakku, yang selalu mendampingi, memberikan motivasi, support dan doa.
3. Sanak Saudara yang selalu mendoakan dan selalu memberikan nasehat.
4. Teman – teman seperjuangan di Kampus Bhayangkara Jakarta Raya

## KATA PENGANTAR

*Assalamu' alaikum Wr. Wb.*

Dengan mengucapkan puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan Hidayahnya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Skripsi dengan judul “KEDUDUKAN HUKUM TRANSAKSI JUAL BELI YANG DILAKUKAN DIBAWAH TANGAN PASCA PENJUALNYA SUDAH TIDAK DIKETAHUI (STUDI KASUS PUTUSAN No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bks).”

Adapun maksud dari penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi syarat guna menyelesaikan Program Study Srata satu (S1) pada Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari bahwa materi skripsi ini masih jauh dari harapan dan kesempurnaan, namun penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk dapat menyelesaikan skripsi ini dengan sebaik-baiknya. Sehingga dalam pembuatan skripsi ini tidak sedikit bantuan, petunjuk, saran-saran maupun arahan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan kerendahan hati dan rasa hormat penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Irjen Pol (Purn) Drs. Bambang Karsono, S.H.,M.M., selaku Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Brigjen Pol (Purn) Dr. H. Syahrir Kuba S.Sos.,S.I.K.,M.M., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.



3. Prof. Drs. Koesparmono Irsan, S.H., M.M., M.B.A., Selaku Guru Besar Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tanpa batas dan sekat apapun selalu membimbing dan memberikan pemikiran yang transformatif.
4. Bapak Kaspo, SH.,MH. Selaku Dosen Pembimbing Materi yang memberikan dan mengorbankan waktunya selama memberikan kontribusi pemikiran dan bimbingan kepada penulis hingga pada akhirnya penulis dapat menyelesaikan Skripsi ini.
5. Bapak Junla Karsa Simamora S.H.,M.M. selaku Dosen Pembimbing Teknis yang telah banyak memberikan bimbingan kepada penulis terkait dengan teknis penulisan skripsi sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik sesuai kaidah-kaidah penulisan skripsi yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Ubhara Jaya dan sivitas akademika yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran saya.
7. Ayah dan ibu yang tiada henti-hentinya mendoakanku serta memberikan nasehat padaku demi kebahagiaan dan kesuksesan dalam menyelesaikan skripsi ini. “terimakasih atas doa, kasih sayangmu, nasehatmu, dan pengorbananmu terimakasih Bapak dan ibu tetap ada di hati. Semoga keluarga besarku selalu diberikan kesehatan oleh Allah SWT.
8. Untuk Istriku Widaningsih dan anakku Syahdan Ibnu Azmi, yang selalu dengan setia menemani dan mendampingi, memberikan dorongan

semangat, memberikan motivasi ditengah kejenuhan penulis, serta doa yang tulus sehingga terselesaikannya skripsi ini

9. Rekan dan Atasan saya di Pengadilan Negeri Bekasi yang tidak mungkin saya sebutkan satu persatu yang telah mengajarkan saya tentang arti kebersamaan, arti persahabatan dan arti persaudaraan dan juga yang telah memberikan kontribusi dan pembelajaran kepada saya
10. Rekan-rekan seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu yang ikut memberikan pencerahan pemikiran kepada penulis.

Penulis hanya dapat mendoakan mereka yang telah membantu dalam segala hal yang berkaitan dengan pembuatan skripsi ini, semoga diberikan balasan dan rahmat dari ALLAH SWT.

Sebagai manusia biasa penulis sangat menyadari dalam penulisan skripsi ini masih banyak terdapat kekurangan. Oleh karena penulis mengharapkan kritik yang konstruktif dari para pembaca demi kesempurnaan skripsi ini.

*Wasalaamu'alaikum. Wr. Wb.*

Jakarta, 16 Agustus 2016

Penulis

**Devy Firmansyah**



## ABSTRAK

Devy Firmansyah, 201110115173, *Kedudukan Hukum Transaksi Jual Beli Yang Dilakukan Dibawah Tangan Pasca Penjualnya Sudah Tidak Diketahui (Studi Kasus Putusan No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bks).*”

Kata kunci: Kedudukan Hukum, Transaksi Jual beli tanah, dibawah tangan , pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Ketentuan yang berlaku jual beli hak atas tanah haruslah dilakukan dihadapan PPAT akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari ternyata masih banyak terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan dibawah tangan dalam arti tidak dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, hal yang demikian tentulah akan sangat merugikan pihak pembeli, karena diahanya dapat menguasai hak atas tanah secara fisik saja secara hukum kepemilikan atas tanah tersebut adalah tetap pada penjual.

Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui asas-asas sahnya suatu Perjanjian dibawah tangan dan bagaimana cara melakukan pengalihan berdasarakan transaksi jual beli terhadap tanah yang dilakukan dibawah tangan pasca penjualnya sudah tidak di ketahui dan pertimbangan Hakim dalam putusan Perkara Nomor : 331/PDT.G/2015/PN.Bks dengan mengacu pada aturan hukum yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian untuk mengetahui status jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Khususnya Dalam Perkara Nomor: 331/Pdt.G/2015/ PN.Bks dan Untuk mengetahui penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli agar jual beli tanah yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti serta upaya-upaya yang dapat dilakukan agar jual beli yang dilakukan tanpa akta jual beli PPAT dapat didaftarkan dan mempunyai kekuatan hukum yang pasti, khususnya jika penjual sudah tidak diketahui lagi tempat tinggalnya.

(Kesimpulan dan saran) bahwa jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta jual beli PPAT) adalah sah menurut hukum sepanjang syarat materiil terpenuhi. Upaya yang dapat dilakukan agar jual beli tanah yang dilakukan dibawah tangan (tanpa akta jual beli PPAT) adalah dengan mengajukan gugatan kepada ketua pengadilan Negeri setempat yang berwenang. Karena pelaksanaan Jual-beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain, yaitu dari penjual kepada pembeli tanah. Dimana dalam proses pelaksanaannya tidak mungkin dilaksanakan balik nama, tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Berdasarkan ketentuan perbuatan hukum jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan PPAT dibuktikan dengan Akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan kaidah dan aturan hukum yang berlaku

Pembimbing:  
Kaspo,SH.,MH.  
Junla Karsa Simamora S.H.,M.,M.



## DAFTAR ISI

COVER DALAM.....	I
LEMBAR PERSETUJUAN.....	Ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	Iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	Iv
LEMBAR PUBLIKASI.....	v
MOTO DAN PERSEMBAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK.....	X
DAFTAR ISI.....	Ix
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Identifikasi Masalah.....	4
C. Perumusan Masalah.....	5
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Teoritis, Konseptual dan Pemikiran.....	7
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sitematika Penulisan.....	17
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Pada Umumnya.....	19
1. Pengertian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan.....	19
2. Pengertian tanah .....	20
3. Pengertian Jual beli. ....	23

B. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	25
1. Pengertian dan Pengaturan Perjanjian.....	25
2. Obyek dan Subyek Perjanjian.....	28
3. Asas-asas dalam Hukum Perjanjian .....	29
C. Pengertian Hukum Acara Perdata Dan Sifatnya .....	32
1. Pengertian Hukum Acara Perdata.....	32
2. Sifat Hukum Acara Perdata .....	40
D. Pengertian Orang Yang Tidak Diketemukan .....	46
1. Konsep.....	46
2. Pengaruh Keadaan Tidak Hadir.....	46
3. Tahap-Tahap Penyelesaian Keadaan Tidak Hadir .....	47
E. Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah.....	48
1. Formalisasi Transaksi di Hadapan PPAT .....	48
2. Proses Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT .....	49

### **BAB III HASIL PENELITIAN**

A. Posisi Kasus .....	52
B. Posita dalam Gugatan .....	53
C. Petitum Gugatan .....	57
D. Pemeriksaan Perkara dalam persidangan .....	59
E. Pertimbangan Hukum Perkara No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bks.....	66
F. Amar Putusan No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bks .....	72

### **BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN**

A. Kekuatan Hukum Perjanjian Jual Beli di Bawah Tangan .....	75
--	----

B. Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bks .....	94
C. Penyelesaian yang dapat dilakukan oleh pembeli, agar jual beli yang dilakukan dibawah tangan dapat mempunyai kekuatan hukum yang pasti. Dasar Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara No. 331/Pdt.G/2015/PN.Bks .....	107

**BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan .....	114
B. Saran .....	115

**DAFTAR PUSTAKA  
RIWAYAT HIDUP PENULIS  
LAMPIRAN-LAMPIRAN**

