

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGANDIKOTABATAMDITINJAUDARIPERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI



Oleh

Yohanes Angelo Roncali

140710086

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
2019**

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGANDIKOTABATAMDITINJAUDARI PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**



Oleh

Yohanes Angelo Roncali

140710086

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN HUMANIORA
UNIVERSITAS PUTERA BATAM
2019**

SURAT PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa ;

1. Skripsi ini adalah asli dan pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (sarjana, dan/atau magister), baik di Universitas Putera Batam Maupun di perguruan tinggi lain;
2. Skripsi ini adalah murni gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan pembimbing;
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang tertulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya, dan apabila di kemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Batam, 12, Februari, 2019

Yang membuat pernyataan,

Yohanes Angelo Roncali

140710086

**ANALISIS YURIDIS JUAL BELI TANAH DI BAWAH
TANGANDIKOTABATAMDITINJAUDARIPERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH**

SKRIPSI

**Untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana**

Oleh

Yohanes Angelo Roncali

140710086

**Telah disetujui oleh Pembimbing pada tanggal
seperti tertera di bawah ini
Batam, 12, Februari, 2019**

Irene Svinarky, S.H., M.Kn.

Pembimbing

ABSTRAK

Dalam kehidupan masyarakat jual beli sering terjadi, salah satunya adalah perjanjian jual beli tanah. Jual beli tanah di Indonesia diatur dalam UUPA dan juga PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan tersebut perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di depan Pejabat yang berwenang. Namun dalam prakteknya banyak masyarakat yang melakukan perjanjian jual beli tanah secara di bawah tangan. Tujuan dari penelitian ini adalah: Pertama, Untuk mengetahui faktor penyebab masyarakat melakukan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan yang terjadi di Kota Batam; Kedua, Untuk mengetahui akibat dari perjanjian jual beli di bawah tangan yang dilakukan masyarakat, berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Metode penelitian yang digunakan dalam ini adalah penelitian normatif, dimana peneliti memperoleh data dari studi pustaka yang kemudian diuji dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia. Adapun hasil dari penelitian mengenai perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, banyaknya terjadi karena beberapa faktor yaitu: Pertama, a. kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan; b. tidak dimilikinya surat-surat tanah yang lengkap; c. biaya peralihan hak yang relatif mahal. Kedua, akibat yang ditimbulkan dari jual beli tanah di bawah tangan adalah tidak adanya kepastian hukum atas kepemilikan tanah hasil dari jual beli tersebut apabila timbul sengketa antara pihak penjual dan pihak pembeli, akta di bawah tangan masih dapat disangkal dan baru mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna yang dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

Kata kunci : Jual Beli, Tanah, Di Bawah Tangan.

ABSTRACT

In people's lives, buying and selling often occurs, one of which is a land sale and purchase agreement. Land buying and selling in Indonesia is regulated in the UUPA and also PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. In the regulation, the land sale and purchase agreement must be carried out in front of the authorized official. However, in practice, many people enter into the sale and purchase agreement under the ground. The objectives of this study are: First, to find out the causal factors for the community to enter into an agreement to buy and sell land under the hands of the city of Batam; Second, to find out the consequences of the sale and purchase agreement under the hands of the community, based on PP No. 24 of 1997 concerning Land Registration. The research method used in this is normative research, where researchers obtain data from library studies which are then tested with legislation governing land in Indonesia. As for the results of the research regarding the sale and purchase agreement under the land, the number occurs because of several factors, namely: First, a. lack of public understanding of land law; b. not possessing complete land documents; c. relatively high cost of transfer of rights. Secondly, the result of the sale and purchase of land under the hands is the absence of legal certainty over the ownership of the land resulting from the sale and purchase if a dispute arises between the seller and the buyer, the underhanded deed is undeniably new and has perfect proof power strengthened again with other evidence.

Keywords: *Buy and Sell, Land, Under the Hand.*

KATA PENGANTAR

Puji syukur dan terima kasih yang berlimpah penulis panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa yang telah melimpahkan segala rahmat dan karunianya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang merupakan salah satu persyaratan untuk menyelesaikan program studi strata satu (S1) pada program studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna, Karena itu, kritik dan saran akan senantiasa penulis terima dengan senang hati. Dengan segala keterbatasan, penulis menyadari pula bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa bantuan, bimbingan, dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu, dengan segala kerendahan hati, penulis menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

1. Ibu Dr. Nur Elfi Husda, S.Kom., M.SI., selaku Rektor Universitas Putera Batam;
2. Bapak Suhardianto, S.Hum., M.Pd., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora;
3. Ibu Rizki Tri Anugrah Bhakti, S.H, M.H, selaku Wakil Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Humaniora Universitas Putera Batam;
4. Bapak Padrisan Jamba, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Ilmu Hukum;
5. Ibu Irene Svinarky, S.H., M.Kn., selaku pembimbing skripsi pada Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam;
6. Bapak Agus Riyanto, S.H., M.Kn., selaku dosen Program Studi Ilmu Hukum Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu selama Penulis kuliah dan menyelesaikan penulisan skripsi ini;
7. Segenap dosen Universitas Putera Batam yang telah banyak membantu penulis selama menuntut ilmu di Universitas Putera Batam;
8. Segenap staff perpustakaan Universitas Putera Batam yang telah dengan sabar memberikan waktu dan fasilitas kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan skripsi penulis;
9. Bapak Alm. Petrus Valentinus Parera (Bapak) dan Ibu Kristina Sulihatin (Mama) selaku orang tua Penulis yang telah membantu, memberi semangat, petuah dan selalu menjadi kedua orang tua yang bertanggung jawab penuh terhadap setiap jenjang pendidikan yang penulis selesaikan, baik dalam suka maupun duka;

10. Candra Shinta Dewi (Kakak), Gaspar Mbo Parera (Abang), Andriyanto Leo Ano (Abang), Helena Yoshefina Damayanti (Kakak), Yoshefa Hermina (Kakak), Jones Jensen (Abang) yang telah banyak membantu penulis dalam setiap kesulitan yang penulis hadapi selama masa perkuliahan;
11. Chanrih Hutabarat, S.H, yang telah setia memberi semangat dan selalu ada saat Penulis menemukan hambatan atau kesulitan dalam proses perkuliahan hingga menemani Penulis menyelesaikan skripsi ini; Martinus Ola, S.H, Dominikus Jawa, S.H, Dewi Faridah, S.H, dan Ronia Sianipar, Dessy Frihayu Ningsih, S.H, Vera Febri, S.H adalah teman-teman seperjuangan yang begitu banyak memberikan ide, saran, kritikan yang membangun, dan selalu ada di saat Penulis menemukan kesulitan serta dengan ikhlas berdiskusi bersama untuk menemukan solusi untuk setiap masalah yang dihadapi;
12. Semua pihak yang tidak dapat Penulis sebutkan satu per satu, yang dengan caranya masing-masing telah banyak membantu penulis.

Semoga Tuhan Yesus Kristus membalas kebaikan dan selalu mencurahkan hidayah serta taufiknya, Amin.

Batam, 12, Februari, 2019

Yohanes Angelo Roncali

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN JUDUL	ii
SURAT PERNYATAAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
ABSTRAK	v
ABSTRACT	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Penelitian	1
1.2 Identifikasi Masalah	8
1.3 Pembatasan Masalah	9
1.4 Rumusan Masalah	9
1.5 Tujuan Penelitian	10
1.6 Manfaat Penelitian	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Kerangka Teoritis.....	11
2.1.1 Teori Kepemilikan	11
2.1.2 Teori Penemuan Hukum	12
2.1.3 Definisi Analisis Yuridis.....	13
2.1.4 Definisi Jual Beli.....	13
2.1.2 Definisi Tanah.....	18
2.1.3 Definisi Akta Dibawah Tangan	20
2.1.4 Definisi Pendaftaran Tanah.....	22
2.1.5 Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	25
2.1.6 Objek Pendaftaran Tanah.....	25
2.1.7 Tujuan Pendaftaran Tanah	26
2.1.8 Manfaat Pendaftaran Tanah	26
2.1.9 Sertifikat tanah	27
2.10 Macam-Macam Jenis Hak Atas Tanah	28
2.2 Kerangka Yuridis	31
2.2.1 Tinjauan Umum Tentang Hierarki Peraturan Perundan-Undangan.....	31
2.2.2 Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945	32

2.2.3	Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria	32
2.2.4	Kitab Undang-Undang Hukum Perdata	34
2.2.5	Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.....	34

BAB III METODE PENELITIAN

3.1	Jenis Dan Sifat Penelitian	36
3.1.1	Jenis Penelitian.....	36
3.1.2	Sifat Penelitian.....	39
3.2	Metode Pengumpulan Data.....	39
3.2.1	Jenis Data	39
3.2.2	Alat Pengumpulan Data	41
3.3	Metode Analisis Data.....	41
3.4	Penelitian Terdahulu	42

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1	Faktor Penyebab Masyarakat Melakukan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Di Kota Batam	49
4.2	Akibat Dari Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Yang Dilakukan Masyarakat Di Kota Batam, Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.....	62

BAB V SIMPULAN DAN SARAN

5.1	Simpulan	69
5.2	Saran	70

DAFTAR PUSATAKA	71
------------------------------	-----------

LAMPIRAN