

AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)



SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-tugas dan Syarat-syarat
Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Disusun oleh:

AMADHEA HERDA PRATAMA
C100120217

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2019

HALAMAN PERSETUJUAN

Skripsi ini telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pembimbing



(Dr. Shallman, SE., SH., MM., M.Kn)

HALAMAN PENGESAHAN

AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN

(Studi Kasus Di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)

Oleh:

AMADHEA HERDA PRATAMA
C100120217

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji

Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada hari Selasa, 27 Agustus 2019

dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Dewan Penguji:

1. Dr. Shallman, SE., SH., MM., M.Kn
(Ketua Dewan Penguji)
2. Darsono, SH.MH
(Anggota I Dewan Penguji)
3. Nuswardani, SH.,SU.
(Anggota II Dewan Penguji)

()
()
()

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



(Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum)

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Amadhea Herda Pratama

NIM : C100120217

Alamat : Perum Korpri Blok J 17 03/XII Gayam, Sukoharjo

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik di Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di perguruan tinggi lain.
2. Karya tulis ini adalah murni gagasan, rumusan dan penelitian saya sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Didalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan oleh orang lain, kecuali secara tertulis dengan dicantumkan sebagai acuan dalam masalah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di perguruan tinggi ini.

Surakarta, 27 Agustus 2019

Yang Membuat Pernyataan



Amadhea Herda Pratama
C100120217

MOTTO

“Sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, maka apabila kamu telah selesai dari suatu urusan, kerjakanlah dengan sungguh-sungguh urusan lain, dan hanya kepada Tuhanmulah kamu berharap”

(Qs. Al-Ankabut: 6)

"Musuh yang paling berbahaya di atas dunia ini adalah penakut dan bimbang. Teman yang paling setia, hanyalah keberanian dan keyakinan yang teguh."

(Andrew Jackson)

PERSEMBAHAN

Skripsi ini, penulis persembahkan kepada:

1. Ayah dan Ibu tercinta yang telah memberikan dukungan, doa, dan bantuan secara materiil maupun moril.
2. Adikku tersayang.
3. Seluruh keluarga, teman-teman serta sahabat-sahabatku yang telah memberikan semangat dan doa.
4. Almamater.

**AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA
JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN
(Studi Kasus di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)**

Amadhea Herda Pratama
C100120217
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Email: amadheahp@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui mengapa pada saat ini masih ada jual beli tanah di bawah tangan di Desa Mulur Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo dan bagaimana akibat hukumnya, mengetahui cara penyelesaian terhadap jual beli tanah di bawah tangan dan cara untuk memperoleh alat bukti berupa sertifikat. Penelitian ini menggunakan metode yuridis empiris dalam kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui penyebab adanya permasalahan-permasalahan yang timbul dalam praktek jual beli tanah di bawah tangan dan akibat hukumnya. Hasil penelitian membuktikan bahwa Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah. Sedangkan dalam transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT atau PPAT Sementara kemungkinan bisa timbul permasalahan, kemungkinan data yang sengaja dipalsukan oleh pihak penjual akan terungkap sebelum dibuatkan akta oleh PPAT maupun PPAT Sementara. Hal yang membuat akta jual beli tanah dibawah tangan terjadi masalah disebabkan antara lain: 1) Penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri. 2) Penjual memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sesuai yang ada dalam sertifikat. 3) Nama penghadap tidak sama dengan nama pada sertifikatnya. 4) Sertifikat ganda. Dalam hal ini, PPAT atau PPAT Sementara dapat dikenakan pidana karena turut serta melakukan perbuatan, yakni dalam hal pembantuan, PPAT atau PPAT Sementara dijatuhi maksimum pidana pokok terhadap kejahatan, dikurangi sepertiga, misal kejahatan diancam dengan pidana mati atau pidana seumur hidup, dijatuhi pidana penjara paling lama lima belas tahun. Seseorang yang dikatakan turut serta melakukan perbuatan apabila seseorang tersebut mempunyai kesengajaan dan pengetahuan yang disyaratkan. Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara juga dapat dikenakan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Cara penyelesaian jual beli tanah di bawah tangan di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo terdapat tiga cara yaitu melalui kepercayaan, lembar kwitansi dan dihadapan Kepala Desa. Untuk memperoleh alat bukti berupa sertifikat, PPAT membuat akta jual beli terlebih dahulu. Kemudian dibuat sertifikat tanah yang sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Kata Kunci : Praktek Jual Beli Tanah Dibawah Tangan

ABSTRACT

This study aims to find out why at present there is still buying and selling land under the hands of Mulur Village, Sukoharjo Subdistrict, Sukoharjo Regency and how the legal consequences are, knowing how to settle the sale of land under the hands and how to obtain evidence in the form of certificates. This study uses an empirical juridical method in relation to the problems in this study is to find out the causes of problems that arise in the practice of buying and selling land under the hands and the legal consequences. The results of the study prove that the land sale and purchase deed made by PPAT and PPAT Temporarily serves to ensure a legal event with the aim of avoiding disputes. In practice, often in land purchase transactions before the deed is made, namely when checking land status, it is known that there are forged data, because the data submitted by the viewer is not the same as the data in the land book. Whereas in land sale and purchase transactions that have been made deed by PPAT or PPAT While problems may arise, the possibility of data that is intentionally falsified by the seller will be revealed before the deed is made by PPAT or PPAT Temporarily. The thing that makes the deed of sale and purchase of land under the hand is a problem caused, among others: 1) The sale of shared assets without the consent of the wife. 2) The seller falsifies the Identity Card (KTP) in accordance with the certificate. 3) The addresser's name is not the same as the name on the certificate. 4) Double certificates. In this case, Temporary PPAT or PPAT can be subject to criminal acts for participating in acts, namely in the case of assistance, PPAT or PPAT While the maximum principal is imposed against crime, reduced by one third, for example a crime is threatened with capital punishment or life sentence, sentenced to prison at most fifteen years. Someone who is said to take part in an act if someone has intentions and required knowledge. Land Deed Makers or Temporary Land Deed Officers Officials may also be subject to Article 263 of the Criminal Code (KUHP). The way to settle the sale and purchase of land under the hands in Sukoharjo Subdistrict, Sukoharjo Regency, is three ways, namely through trust, a receipt and before the Village Head. To obtain evidence in the form of a certificate, PPAT made a sale and purchase deed first. Then a land certificate was made in accordance with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration

Keywords: Land Sale Under Hand Practice

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Wr.Wb

Puji dan Syukur kita panjatkan kehadirat Allah SWT, yang Maha pengasih lagi Maha penyayang pemilik dan penguasa alam beserta isinya yang telah melimpahkan rahmat dan hidayah kepada kita semua. Shalawat beserta salam semoga dilimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, suri tauladan yang menuntun umat manusia sampai akhir zaman, yang kita nantikan syafaatnya di yaumul qiyamah nanti. Atas izin Allah SWT penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar yang berjudul **“AKIBAT HUKUM ATAS SENGKETA JUAL BELI TANAH DIBAWAH TANGAN (Studi Kasus di Kecamatan Sukoharjo Kabupaten Sukoharjo)”**

Skripsi ini disusun untuk memenuhi persyaratan untuk mencapai derajat Sarjana Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Penulisan skripsi ini dibuat dengan berbagai analisis dalam jangka waktu tertentu sehingga dapat menghasilkan karya yang dapat dipertanggungjawabkan hasilnya. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. H. Khudzaifah Dimiyati, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
2. Bapak Dr. Shallman, SE., SH., MM., M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah meluangkan waktu dan pikiran guna membimbing penulisan skripsi ini.

3. Seluruh Staff dan Karyawan Tata Usaha Fakultas Hukum UMS, terima kasih untuk bantuan yang diberikan kepada penulis selama menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.
4. Ayah dan Ibu yang telah memberikan do'a, dukungan, nasehat serta semangat kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
5. Adik tercinta yang telah memberikan motivasi dan semangat dalam mencapai kesuksesan ini.
6. Seseorang yang telah memberikan semangat, perhatian dan selalu sabar dalam membantu menyelesaikan skripsi ini.
7. Sahabat seperjuangan dan teman-teman Angkatan 2012 Fakultas Hukum UMS yang lainnya.
8. Semua pihak yang terlibat dalam penyusunan skripsi ini tidak dapat disebutkan satu persatu.

Penulis menyadari bahwa di dalam penulisan skripsi ini masih banyak kesalahan yang tidak disengaja. Oleh sebab itu Penulis berharap semoga karya ini dapat bermanfaat dan berguna bagi penulis sendiri dan para pembaca.

Wassalamualaikum wr.wb

Surakarta, 1 April 2019

Penulis

(Amadhea Herda P)

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
ABSTRAK	vii
<i>ABSTRACT</i>	viii
KATA PENGANTAR	ix
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Metode Penulisan.....	9
F. Metode Analisis Data.....	11
G. Sistematika Skripsi	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Pengertian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	14
1. Pengertian Tanah	14
2. Pengertian Jual Beli	16
3. Pengertian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan	19
4. Jual Beli Tanah Sebelum Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).....	21
5. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat.....	22
6. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Tanah Nasional (Sesudah Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)).....	24
7. Pengertian Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997	25
BAB III HASIL PENELITIAN	28
A. Pelaksanaan Kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam Hal Pemeriksaan Status Tanah dalam Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.....	28
B. Kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam Meneliti Persyaratan Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Sukoharjo	34

	C. Tanggung Jawab PPAT beserta Akibat Hukumnya Apabila dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Wilayah Kabupaten Sukoharjo Terdapat Data-Data yang Dipalsukan	53
BAB IV	PENUTUP	63
	A. Kesimpulan	63
	B. Saran	65

DAFTAR PUSTAKA