

SKRIPSI
ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI : NO. 28/PDT.G/2020/PN.CLP)



Diajukan Oleh:
Amos Raynaldo Mulyono

NPM	: 160512638
Program Studi	: Ilmu Hukum
Program Kekhususan	: Hukum Pertanahan, Lingkungan Hidup & Hukum Adat

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

2023

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI
YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN
PENGADILAN NEGERI : NO. 28/PDT.G/PN.CLP)**



Diajukan Oleh:

Amos Raynaldo Mulyono

NPM : 160512638

Program Studi : Ilmu Hukum

**Program Kekhususan : Hukum Pertanahan, Lingkungan
Hidup & Hukum Adat**

Telah Disetujui Untuk Ujian Pendaaran

Pada Tanggal : 13 Februari 2023

Dosen Pembimbing,

Dr. D. Krismantoro, S.H, M.Hum.

HALAMAN PENGESAHAN

SKRIPSI

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERLINDUNGAN HUKUM KEPADA PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK DALAM JUAL BELI TANAH (STUDI PUTUSAN PENGADILAN NEGERI : NO. 28/PDT.G/PN.CLP)



Skripsi ini telah dipertahankan di hadapan Tim Penguji Skripsi

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dalam Sidang Akademik yang diselenggarakan pada :

Hari : Senin
Tanggal : 13 Februari 2023
Tempat : Ruang SAF Lt. II

Susunan Tim Penguji

Ketua : Dr. D. Krismantoro, S.H, M.Hum. :

Sekretaris : Maria Hutapea, S.H, M.Hum. :

Anggota : Dr. V. Hari Supriyanto, S.H, M.Hum. :

Mengesahkan Dekan Fakultas Hukum



Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Dr. Y. Sani Murti Widiyastuti, S.H., M.Hum.

MOTTO :

“Setiap perjuangan adalah hasil dari jeripayah yang telah dilakukan, dan menurut saya sebelum waktu selesai masih ada perjuangan yang harus dilalui dan setiap perjuangan yang telah diselesaikan memiliki kebanggaan tersendiri dan menjadikan apresiasi tertinggi buat diri saya. Perjuangan harus tetap di jalankan sampai akhir waktu yang telah usai. Sehingga perjuangan yang saya lakukan harus selesai walaupun dengan waktu yang lama dan batas akhir waktu yang telah ditentukan, tetap semangat berjuang terus biarkan orang mencibir saya yang terpenting hasil akhir tidak mengkhianati hasil dari perjuangan saya”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Penulisan hukum ini saya persembahkan untuk :

1. Kepada Tuhan Yesus Kristus Semesta Alam, yang sangat baik kepada saya, yang masih memberikan saya napas kehidupan dan akal sehat yang sempurna sehingga saya dapat di tolong untuk menuntusakan kewajiban saya sebagai mahasiswa dan menuntaskan penulisan skripsi ini dari awal hingga akhir dengan baik dan bijaksana,
2. Kepada Mama, Abang Mikhael, Ka Mahatri, Abang Jacob dan terutama joyce Verren Giovani Putri yang selalu mengingatkan saya untuk terus semangat dalam mengemban dan menyelesaikan studi Sarjana Ilmu Hukum dan selalu memberikan kepercayaan kepada saya bahwa saya bisa menyelesaikan studi saya dengan baik hingga saya bisa menyelesaikan tulisan skripsi saya dengan hikmat dan harapan yang besar dalam kehidupan selanjutnya di tingkat yang lebih menantang, dalam hal dunia kerja.
3. Mochi, Kimmy, Lolly yang selalu menemani saya di kost dalam menyelesaikan tulisan skripsi saya hingga awal dan akhir, mereka adalah kucing saya yang sangat lucu dan mengemaskan. Tidak jarang mereka berperilaku lucu yang membuat rasa lelah saya dalam menulis skripsi ini sangat terobati sehingga saya mencantumkan rasa terimakasih kepada kucing saya dalam melaksanakan penulisan skripsi saya.
4. Dr. D. Krismantoro, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Penulisan Skripsi saya yang selalu bersedia untuk saya ganggu waktunya walaupun banyak dari tulisan saya yang masih jauh dari sempurna dan Bapak Krimantoro dengan sabar membimbing Penulisan Skripsi saya dari awal sampai akhir, saya sangat berterimakasih dengan beliau, jikalau tidak karna kebaikan dan murah hati beliau saya tidak akan dapat melaksanakan penulisan skripsi saya dengan baik.
5. Almamater tercinta, Universitas Atma Jaya Yogyakarta tempat di mana saya bisa mendapatkan gelar Sarjana Hukum saya demi bekal ilmu dan pemikiran intelektual saya dalam kehausan saya akan ilmu hukum yang saya bisa terima dan saya bisa terapkan kepada setiap masyarakat yang membutuhkan.

KATA PENGANTAR

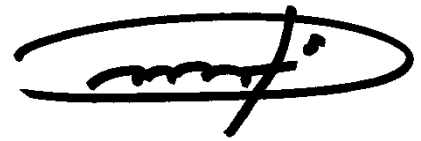
Puji dan Syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yesus Kristus Semesta Alam untuk kebaikan dan kemurahannya hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Yuridis Terhadap Perlindungan Hukum Kepada Pembeli yang Beritikad Baik Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri: No. 28/PDT.G/2020/PN.CLP).”**

Skripsi ini bertujuan untuk memnuhi syarat dalam capaian program Sarjana 1 di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Penulis ingin mengucapkan rasa terimakasih atas dedikasi tertinggi kepada pihak-pihak yang turut andil berperan penting dalam penyelesaian penulisan hukum/skripsi ini :

1. Tuhan Yesus Kristus Semesta Alam untuk kebaikan dan kemurahannya hingga penulisan skripsi ini dapat berjalan dengan lancar dari awal hingga akhir;
2. Dr. Y. Sari Murti Widyastuti, S.H., M.Hum sebagai Dekan Fakultas Universitas Atma Jaya Yogyakarta;
3. Dr. D. Krismantoro, SH., M.Hum sebagai dosen pembimbing yang dengan sabar selalu membimbing serta memberikan ide-ide, saran, kritik dan bantuan dalam melaksanakan penulisan skripsi yang penulis lakukan dari awal penulisan hingga akhir.
4. Dr. V. Hari Supriyanto, S.H, M.Hum, dan Maria Hutapea, S.H, M.Hum, selaku dosen penguji penulis, yang telah mengajarkan banyak hal kepada penulis;
5. Seluruh Dosen, Pegawai Tata Usaha, Petugas Satpam dan Karyawan Fakultas Hukum Atma Jaya Yogyakarta, yang selama aktivitas berlangsung di kampus, sudah menjadi bagian keluarga penulis;
6. Mama, Abang Mikhael, Ka Mahatri, Abang Jacob dan Joyce Verren Giovani Putri yang selalu memberikan semangat kepada penulis hingga penulis dapat menyelesaikan tulisan ini dengan baik.
7. Mocha, Kimmy, Lolly yang selalu menghibur penulis dalam kepenatan serta kesedihan sehingga penulis bisa berjuang untuk dapat menyelesaikan tulisan skripsi ini dengan baik.

Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam penulisan skripsi ini, namun semoga skripsi ini dapat berguna untuk refrensi penulisan skripsi dan berguna bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang Hukum Pertanahan. Penulis berharap apabila terdapat hal yang kurang berkenan dalam penulisan ini kiranya dapat diberikan masukan seperti saran maupun kritik yang berguna bagi penulis dan terutama bagi perkembangan ilmu pengetahuan di bidang Ilmu Hukum Pertanahan. Terimakasih

Yogyakarta, 10 Januari 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a final vertical stroke, enclosed within an oval shape.

Amos Raynaldo Mulyono



ABSTRACT

Article 19 of the Basic Agrarian Law regulates the implementation of land registration to provide legal certainty and legal protection. Land registration can be carried out if the sale and purchase of land is carried out before the PPAT in accordance with Article 37 Paragraph (1) PP 24 of 1997 where a Deed made by the PPAT will be produced. But in reality it is associated with the District Court Decision No. 28/Pdt.G/2020/PN.Clp sale and purchase between Mr. Sahlan Subarjo and Mrs. Apriliani Mahramah's interest is not carried out before the PPAT and is only proven by a receipt for receiving money. The problem raised is whether the sale and purchase between Ny. Apriliani Mahramah's interest with Mr. Sahlan Subarjo in accordance with the conception of buying and selling land? And what about legal protection for Mrs. Apriliani Mahramah interest as the right holder? The type of research used in this research is normative legal research, with the nature of descriptive research. The data used is secondary data, and using normative analysis methods. How to draw conclusions in this study using the deductive method. The first conclusion from this study is that the buying and selling carried out by Mrs. Interest and Mr. Sahlan are legal when viewed from the material terms of sale and purchase, and are legal according to cash requirements in the concept of Customary Law but are not valid when viewed from the formal conditions of sale and purchase because these conditions are not fulfilled. The second conclusion, Mrs. Interest as a right holder obtains legal protection based on a judge's decision in the District Court Decision No. 28/Pdt.G/2020/PN.Clp because Mrs. Interest is in good faith to register the land in order to obtain legal protection for the land purchased from the sale and purchase transaction

Keywords : land registration, sale and purchase of land in good faith.

DAFTAR ISI

HALAMAN PERSETUJUAN	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGATAR	v
ABSTRACT	vii
DAFTAR ISI	viii
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN	x
BAB I	11
PENDAHULUAN	11
A. Latar Belakang Masalah	11
B. Rumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	15
E. Keaslian Penelitian	16
F. Batasan Konsep	18
G. Metode Penelitian	19
1. Jenis Penelitian	19
a. Sumber Data	20
b. Cara Pengumpulan Data	21
c. Analisis Data.....	21

H. Sistematika Penelitian	22
BAB II	23
PEMBAHASAN	23
A. Tinjauan tentang Hak Atas Tanah.....	23
B. Tinjauan tentang Pendaftaran Tanah.....	29
C. Tinjauan tentang Sertipikat Tanah.....	34
D. Tinjauan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	37
E. Tinjauan tentang Jual Beli.....	44
F. Tinjauan tentang Itikad Baik.....	51
G. Hasil Penelitian.....	54
1. Analisis Mengenai Jual Beli Tanah Antara Tuan Sahlan Subarjo Dengan NY. Bunga Apriliani Mahrama.....	54
2. Analisis tentang Sah atau Tidaknya Jual Beli yang hanya dibuktikan dengan Kwitansi Penerimaan Uang Berdasarkan Mekanisme Jual Beli Tanah serta Perlindungan Hukum bagi Ny. Bunga Apriliani Mahramah Sebagai Pemegang Hak	61
BAB III	69
PENUTUP	69
A. Kesimpulan	69
B. Saran	70
DAFTAR PUSTAKA	72

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Dengan ini penulis menyatakan, bahwa skripsi ini merupakan hasil karya asli penulis, dan bukan hasil duplikasi ataupun plagiasi dari karya penulis lain. Jika skripsi ini terbukti duplikasi atau plagiasi dari karya penulis lain, maka penulis bersedia menerima sanksi akademik dan/atau sanksi hukum yang berlaku

Yogyakarta, 10 Januari 2023

Yang Menyatakan,



Amos Raynaldo Mulyono

