



**SKRIPSI**

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI  
KELURAHAN VIM ABEPURA  
(KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 38/PK/Pdt/2011)**

*JUDICIALLY REVIEW THE PURCHASE AGREEMENT OF LAND RIGHTS IN SUB  
VIM ABEPURA ( REVIEW OF THE DECISION OF SUPREME COURT OF INDONESIA  
NO. 38/PK/Pdt/2011)*

**OLEH:**

**YENTE NOWA IEK**

**NIM. 070710191040**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM  
2012**

**SKRIPSI**  
**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI**  
**KELURAHAN VIM ABEPURA**  
**(KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 38/PK/Pdt/2011)**

*JUDICIALLY REVIEW THE PURCHASE AGREEMENT OF LAND RIGHTS IN  
SUB VIM ABEPURA (RIVIEW OF THE DECISION OF SUPREME COURT OF  
INDONESIA NO. 38/PK/Pdt/2011)*



**YENTE NOWA IEK**  
**NIM : 070710191040**

**KEMENTRIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN**  
**UNIVERSITAS JEMBER**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**2012**

## MOTTO

**“Tetapi baiklah tingkat pengertian yang telah kita capai kita lanjutkan  
menurut jalan yang telah kita tempuh”**

*(Suratan Filipi 2:16)*



## PERNYATAAN

Saya yang bertandatangan dibawah ini:

Nama : Yente Nowa Iek

Nim : 070710191040

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah yang berjudul: “TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KELURAHAN VIM ABEPUR ( Kajian Putusan Mahkamah Agung RI No.38/PK/Pdt/2011)” adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah di ajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggungjawab atas keabsaan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Dengan demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapat sanksi akademik jika dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 22 Juni 2012

Yang menyatakan

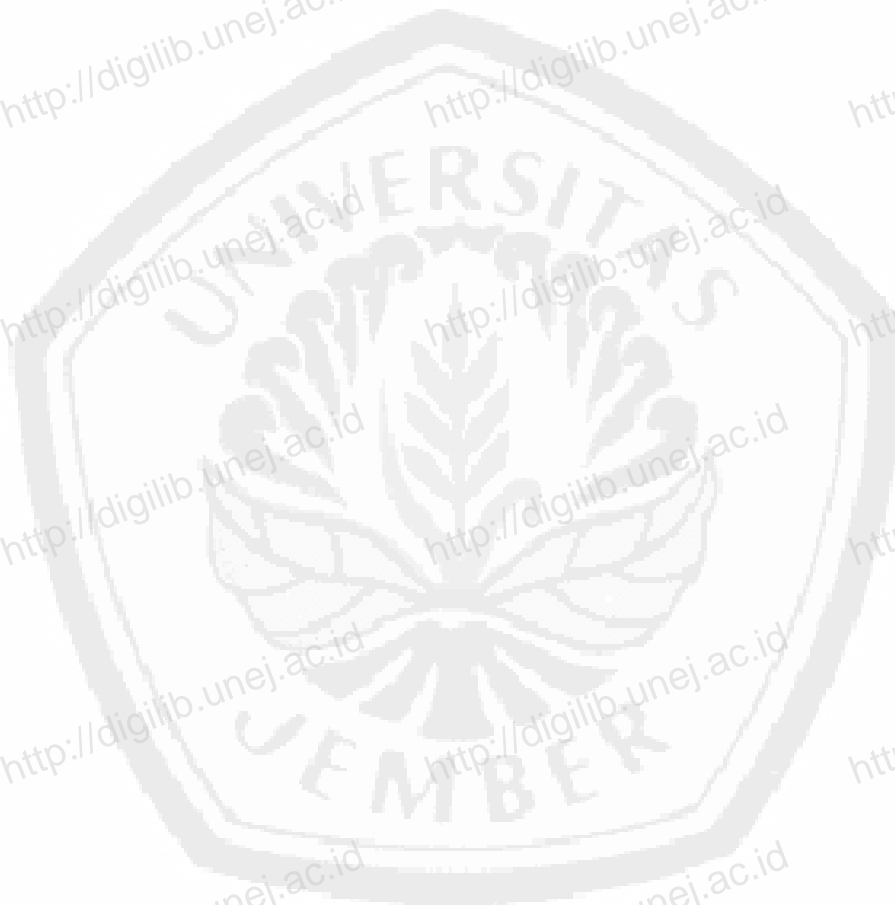
Nama : Yente Nowa Iek

Nim : 070710191040

## **PERSEMBAHAN**

Skripsi ini kupersembahkan kepada:

1. Kedua Orang Tuaku Tercinta Papa Salmon Iek dan Mama Estevina Iek
2. Bapak / Ibu guru
3. Almamaterku Tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember.
4. Kedua Orang Tua Asuhku Pdt. Henny F Pungus dan Pdt. Anna Pungus



**PERSYARATAN GELAR**

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH DI KELURAHAN VIM ABEPURA  
(KAJIAN PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG RI NO. 38/PK/Pdt/2011)**

***JUDICIALLY REVIEW THE PURCHASE AGREEMENT OF LAND  
RIGHTS IN SUB VIM ABEPURA  
( REVIEW OF THE DECISION OF SUPREME COURT OF INDONESIA  
NO. 38/PK/Pdt/2011)***

**SKRIPSI**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum  
Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember**

**YENTE NOWA IEK  
NIM. 070710191040**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN  
UNIVERSITAS JEMBER  
FAKULTAS HUKUM**

**2012**

## **PERSETUJUAN**

**Skripsi ini Telah Disetujui**

**Tanggal : 12 Juni 2012**

**Oleh :**

**Pembimbing,**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H**

**NIP. 196010061989021001**

**Pembantu Pembimbing :**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H, M.H**

**NIP. 198009212008011009**

**HALAMAN PENGESAHAN**

Skripsi ini dengan judul :

**TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH DI KELURAHAN VIM ABEPURA (KAJIAN PUTUSAN  
MAHKAMAH AGUNG RI NO. 38/PK/Pdt/2011)**

Oleh :

**YENTE NOWA IEK**

**070710191040**

**Pembimbing,**

**Pembantu Pembimbing,**

**I WAYAN YASA, S.H., M.H**

**NIP. 196010061989021001**

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H**

**NIP. 198009212008011009**

**Mengesahkan :**

**Kementrian Pendidikan Dan Kebudayaan**

**Universitas Jember**

**Fakultas Hukum**

**Dekan,**

**Prof. Dr. M. ARIEF AMRULLAH, S.H., M.Hum**

**NIP. 19600101198802100**



**PENETAPAN PANITIA PENGUJI**

Dipertahankan didepan Panitia Penguji pada :

Hari : Jumat

Tanggal : 22

Bulan : Juni

Tahun : 2012

Diterima oleh Panitia Penguji

Fakultas Hukum Universitas Jember :

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,

**Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si**  
**NIP. 195701051986031002**

**Edy Sriono, S.H. M.H**  
**NIP. 195505041984031001**

Anggota Penguji :

**I WAYAN YASA, S.H., M.H**  
**NIP. 196010061989021001**

: .....

**FIRMAN FLORANTA ADONARA, S.H., M.H**  
**NIP. 198009212008011009**

: .....

## UCAPAN TERIMA KASIH

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas kasih dan pertolongan-Nya yang diberikan, sehingga penulis diberi kelancaran dan kemudahan dalam menyelesaikan skripsi yang berjudul “TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JULA BELI HAK ATAS TANAH DI KELURAHAN VIM ABEPURA ( Kajian Putusan Mahkamah Agung RI No.38/PK/Pdt/2011)”.

Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk melengkapi tugas akhir dan memenuhi salah satu syarat yang diwajibkan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember.

dalam penulisan skripsi ini mendapat banyak bantuan dan dorongan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H selaku dosen pembimbing yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, dan arahan dalam penulisan skripsi ini;
2. Bapak Firman Floranta Adonara, S.H., M.H selaku dosen pembantu pembimbing yang telah memberikan bimbingan, petunjuk, dan arahan dalam penulisan skripsi ini;
3. Bapak Dr. Dominikus Rato S.H., M.Si selaku ketua penguji
4. Bapak Edy Sriono S.H., M.H selaku sekretaris penguji
5. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Bapak Echwan Iryanto, S.H., M.H., Pembantu Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember; Bapak H. Edi Mulyono, S.H., M.Hum Pembantu Dekan III Fakultas Hukum UNiversitas Jember;
7. Bapak Sugijono, S.H., M.H., Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak I Gede Widhiana, S.H., M.Hum selaku Dosen Pembimbing Akademik yang selalu membimbing penulis mulai awal kuliah hingga sekarang;
9. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Univeristas Jember yang telah banyak memberikan bekal ilmu pengetahuan selama penulis mengikuti kuliah;

10. Staf Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Jember atas bantuan dan pelayanan selama penulis menjadi Mahasiswa;
11. Kedua orang tuaku Papa Salmon Iek dan Mama Estevina Iek yang telah memberikan semua kasih dan sayangnnya untukku, membesarkanku, membimbingku, memberikan arahan dan nasehat-nasehat yang sangat berharga, dan tak lupa pula do'a yang tiada pernah berhenti mereka kususkan untukku, terimakasih Papa dan Mama;
12. Pdt.Henny F Pungus dan Pdt. Anna Pungus dan keluarga, yang sudah memberikan didikan, nasehat-nasehat, dan selalu mendoakan penulis untuk kesuksesanku;
13. Pdt.Robert Marini dan keluarga, yang setia mendoakan penulis sehingga penulis dapat mengikuti dan menyelesaikan pendidikan di Jember, terima kasih Kakak Pdt.Robert Tuhan Yesus Memberkati.
14. Semua keluarga besar Pastori GPDI Karmel Besuki, Kak vera, Tante Maria, Mbak Mulyani, Pa Sarip, Bu Mulyo, terimakasih atas doa, dorongan dan semangatnya. adik-adikku Manat, Mia, Andre, Epen, Steve, Joel, Kristoper, Kristina atas keceriaan;
15. Adik Novia Angelica Pungus yang sudah dengan sabar memberikan leptopnya untuk dipake penulis menyelesaikan skripsi, terima kasih Tuhan Yesus Memberkati;
16. Jemaat GPDI Karmel Besuki;

Diatas segalanya Pujian dan Syukur hanya bagi Tuhan Yesus Kristus yang telah menolong memberikan hikmat, kekuatan dan kesahatan kepada penulis sehingga dapat menulis dan menyelesaikan skripsi ini, kiranya skripsi ini dapat bermanfaat untuk perkembangan ilmu pengetahuan dan berguna bagi semua pihak yang membutuhkannya.

Jember, 22 Juni 2012

Penulis

## RINGKASAN

Berdasarkan latar belakang pelaksanaan dari Undang-Undang Pokok Agraria beserta peraturan pelaksanaannya menunjukkan adanya banyak rintangan dan hambatan sehingga berjalan kurang efektif terhadap kebijakan pemilikan, penguasaan, dan pengarapan tanah. Persoalan yang dibahas dalam skripsi ini menyangkut salah satu aspek (bentuk peralihan hak) saja yaitu jual beli tanah. Jual beli tanah menurut hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli dan kemudian pembeli membayar harga tanah tersebut dengan ciri kontan, terang dan riil/nyata. Kasus jual beli hak atas tanah dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 38/Pk/Pdt/2011, Penggugat (Handoyo Tjondro Kusumo) sebagai pihak pemilik hak atas tanah sengketa, yang membeli tanah sengketa dari pihak pemegang hak atas tanah adat (penjual) Louis Meruje/Yuli Ireuw pelepasan hak atas tanah tersebut telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dibuktikan dengan surat pernyataan pelepasan hak tanggal 5 Agustus Tahun 1995 dan 31 Juli Tahun 1997. Namun kemudian tanah tersebut dikuasai oleh Marthen Erikch Srem-Srem (Tergugat) yang menganggap tanah sengketa tersebut adalah miliknya yang dilepaskan oleh orang lain yang bukan haknya. Jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata yaitu suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk meneliti dan membahasnya dalam suatu karya ilmiah berbentuk skripsi dengan judul : **“TINJAUAN YURIDIS PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KELURAHAN VIM ABEPURA ( Kajian Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 38/PK/Pdt/2011)”**.

Permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah, perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Handoyo Tjondrokusumo dan Luis Merauje/Yuli Ireuw, Sertifikat Hak Guna Bangunan Sebagai Bukti Kepemilikan atas Tanah, Dasar Pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan No. 38/PK/Pdt/2011. Adapun tujuan penulisan skripsi ini, secara umum yakni untuk memenuhi salah satu persyaratan dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember. Tujuan khususnya ialah Untuk memahami dan mengetahui perjanjian jual beli yang dilakukan Handoyo Tjondrokusumo dan Luis Merauje/Yuli Ireuw, untuk memahami dan mengetahui Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dipergunakan sebagai alat bukti kepemilikan

tanah, dan untuk memahami dan mengetahui dasar pertimbangan Majelis Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 38/PK/Pdt/2011 menurut ketentuan hukum yang berlaku.

Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah Yuridis Normatif dengan pendekatan masalah berupa pendekatan undang-undang (*Statute Approach*), pendekatan konsep (*Conceptual Approach*), dan pendekatan kasus (*Case Approach*). Sumber bahan hukumnya, digunakan sumber bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan Perundang-Undangan dan Putusan-Putusan Hakim, bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi, dan bahan non hukum merupakan penunjang dari bahan hukum primer dan sekunder, diajukan dengan analisa hukum.

Hasil penelitian skripsi ini, jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak Pembeli/Handoyo Tjondro Kusumo dan Penjual/ Louis Merauje dan Yuli Ireuw telah dilakukan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Jual beli hak atas tanah tersebut dibuat dihadapan/dilepaskan atas persetujuan dan sepengetahuan penguasaan lembaga adat lengkap dengan cap/stempel sesuai dengan jabatan mereka masing-masing dalam lembaga adat tersebut dan juga atas sepengetahuan dari Kepala Pemerintahan Wilayah Kecamatan Jayapura dan Kepala Kelurahan Vim, Distrik Abepura Kota Jayapura. Serifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang digunakan dalam kasus yang penulis bahas disini, oleh pemegang hak proses penerbitan sertifikat HGB telah sesuai dengan perturan perundang-undangan yang berlaku maka juga berfungsi sebagai suatu alat pembuktian tertulis sebagai bukti autentik yang kuat. Pertimbangan hukum hakim Mahkamah Agung dalam mengambil putusan perkara No.38/PK/Pdt/2011, telah sesuai dengan Hukum Adat, dan Hukum Agraria, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.271./Sip/1956, dan No. 840/Sip/1971. Hakim telah menerapkan hukum dengan benar yaitu tidak memutuskan lebih daripada apa yang diminta.

Saran penulis dalam skripsi ini, Hendaknya sebelum terjadi pelepasan hak atas tanah, Pemerintah memberikan sosialisasi kepada masyarakat adat pemegang hak atas tanah, untuk mendaftarkan hak milik atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Dalam menerbitkan sertifikat HGB lebih teliti dan sesuai dengan fakta data fisik dan data yuridis yang diajukan demi kepastian hukum. Hendaknya para hakim dalam mengadili perkara baik ditingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan hakim Mahkamah Agung di tingkat kasasi mengadili sesuai dengan asas peradilan cepat, sederhana, dan biaya ringan.

## DAFTAR ISI

### Halaman

<b>HALAMAN SAMPUL DEPAN</b> .....	<b>i</b>
<b>HALAMAN SAMPUL DALAM</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN MOTO</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN</b> .....	<b>v</b>
<b>HALAMAN PERSYARATAN GELAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>vii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>HALAMAN PENETAPAN PANITI PENGUJI</b> .....	<b>ix</b>
<b>HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH</b> .....	<b>x</b>
<b>HALAMAN RINGKASAN</b> .....	<b>xii</b>
<b>HALAMAN DAFTAR ISI</b> .....	<b>xiv</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>xvi</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>5</b>
1.1 Latar Belakang Masalah .....	5
1.2 Rumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Penulisan .....	5
1.3.1 Tujuan Umum .....	5
1.3.2 Tujuan Khusus .....	5
1.4. Metode Penelitian .....	6
1.4.1. Tipe Penelitian .....	6
1.4.2. Pendekatan Masalah .....	6
1.4.3. Bahan Hukum .....	7
1.4.3.1. Bahan Hukum Primer .....	7
1.4.3.2. Bahan Hukum Sekunder .....	8
1.4.3.3. Bahan Non Hukum .....	8
1.4.4. Analisa Bahan Hukum .....	8

<b>BAB 2 TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>9</b>
2.1 Perjanjian .....	9
2.1.1 Pengertian Perjanjian .....	9
2.1.2 Bentuk Perjanjian .....	11
2.1.3 Syarat Sah Perjanjian .....	12
2.1.4 Berakhirnya Perjanjian .....	15
2.2 Perjanjian Jual Beli .....	19
2.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	19
2.2.2 Kewajiban Penjual .....	21
2.2.3 Kewajiban Pembeli .....	21
2.2.4 Peralihan Hak Milik Objek Jual Beli .....	22
2.3 Hak Atas Tanah .....	23
2.3.1 Macam Macam Hak Atas Tanah .....	23
2.3.2 Peralihan Hak Atas Tanah .....	25
2.3.3 Hak Guna Bangunan .....	27
<b>BAB 3 PEMBAHASAN .....</b>	<b>31</b>
3.1. Perjanjian Jual Beli Tanah yang di lakukan	
Handoyo Tjondro Kusumo dan Luis Merauje/Yuli Ireuw .....	31
3.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan Sebagai Alat Bukti Terhadap	
Kepemilikan Tanah .....	37
3.3. Dasar Pertimbangan Majelis Hakim dalam	
Putusan Mahkamah Agung RI No. 38/PK/Pdt/2011 .....	45
<b>BAB 4 PENUTUP .....</b>	<b>53</b>
4.1. Kesimpulan .....	53
4.2. Saran .....	54
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>55</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>58</b>

## DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Mahkamah Agung RI No. 38/Pk/Pdt/2011

