



**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA
UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN
DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN
NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)**

*ANALYSE ON LAND TRANSACTION BEFORE ACT NUMBER 5
YEAR 1960 WHICH IS WITHOUT HEIRS PERMISSION
(DECISION APPROACH IN NUMBER 19/Pdt.G/2000/PN.GS)*

ANTON ALHARUN
NIM : 050710191037

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2011**

**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA
UNDAN-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN
DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN
NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)**

*ANALYSE ON LAND TRANSACTION BEFORE ACT NUMBER 5
YEAR 1960 WHICH IS WITHOUT HEIRS PERMISSION
(DECISION APPROACH IN NUMBER 19/Pdt.G/2000/PN.GS)*

Oleh :

ANTON ALHARUN
NIM : 050710191037

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2011

MOTTO

“Janganlah engkau menjual barang yang bukan milikmu.”

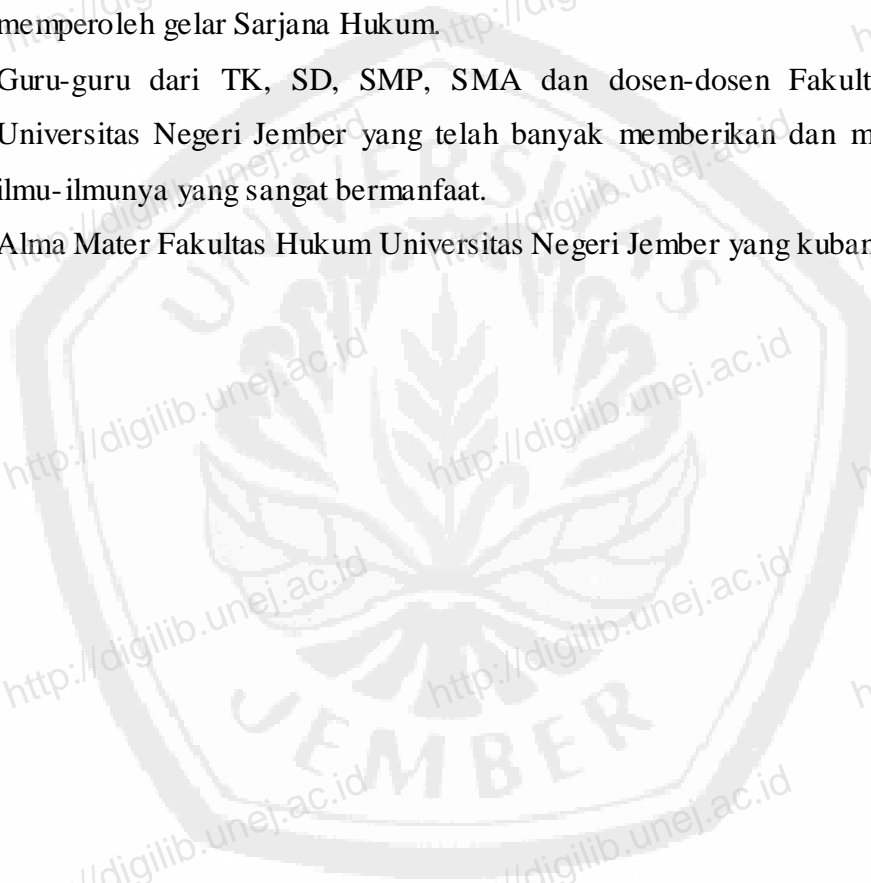
(HR. Abu Dawud)



PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan untuk :

1. Kedua orang tua yaitu Ayahanda Herman Bakrie Khafid dan Ibunda Istiani yang selalu memberikan dorongan, dan doa dengan tulus ikhlas dan penuh kasih sayang kepada penulis hingga selesainya penulisan skripsi ini untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum.
2. Guru-guru dari TK, SD, SMP, SMA dan dosen-dosen Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember yang telah banyak memberikan dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat.
3. Alma Mater Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember yang kubanggakan.



**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/2000Pdt.G/PN.GS)**

ANALYSE ON LAND TRANSACTION BEFORE ACT NUMBER 5

YEAR 1960 WHICH IS WITHOUT HEIRS PERMISSION

(DECISION APPROACH IN NUMBER 19/Pdt.G/2000/PN.GS)

SKRIPSI

Diajukan guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu
Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember

Oleh :

ANTON ALHARUN
NIM : 050710191037

**UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
Jember, Juni 2011**

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
Tanggal, 9 Juni 2011

Oleh:
Pembimbing,

Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002

Pembantu Pembimbing,

EDY SRIONO, S.H., M.H
NIP : 195505041984031001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul :

**ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/PN.GS)**

Oleh:

ANTON ALHARUN
NIM : 050710191037

Pembimbing,

Pembantu Pembimbing,

Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002

EDY SRIONO, S.H., M.H
NIP. 195505041984031001

Mengetahui,

Kementerian Pendidikan Nasional Republik Indonesia

Universitas Negeri Jember

Fakultas Hukum

Dekan,

Prof. Dr.M.Arief Amrullah, S.H., M.Hum
NIP. 196001011988021001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : SELASA

Tanggal : 21

Bulan : JUNI

Tahun : 2011

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember:

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,

Hj. LILIEK ISTIQOMAH, S.H., M.H
NIP : 194905021983032001

ISWI HARIYANI, S.H., M.H
NIP : 196212161988022001

Anggota Penguji,

Dr. DOMINIKUS RATO, S.H., M.Si
NIP : 195701051986031002

(.....)

EDY SRIONO, S.H., M.H
NIP : 195505041984031001

(.....)

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah Swt. atas segala rahmat dan karuniaNya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/PN.GS)”.

Karya tulis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan pendidikan Strata Satu (S1) pada Program Studi Ilmu Hukum, Bagian Hukum Perdata, Fakultas Hukum Universitas Jember. Penyusunan skripsi ini tidak lepas dari bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan, petunjuk, dan saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini;
2. Bapak Edy Sriono, S.H., M.H selaku Dosen Pembantu Pembimbing Skripsi yang juga telah banyak memberikan bimbingan, petunjuk, dan saran kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini;
3. Ibu Hj. Liliek Istiqomah, S.H., M.H selaku Ketua penguji ujian skripsi yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya untuk menguji;
4. Ibu Iswi Hariyani, S.H., M.H selaku Seketaris penguji ujian skripsi yang telah meluangkan waktu dan pemikirannya untuk menguji;
5. Bapak Sugijono, S.H., M.H., ketua bagian hukum keperdataan;
6. Bapak Prof. Dr. M. Arief Amrullah, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember;
7. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., Pembantu Dekan I, Bapak Mardi Handono, S.H., M.H., Pembantu Dekan II, Bapak Edy Mulyono, S.H., M.Hum., Pembantu Dekan III;
8. Bapak dan Ibu seluruh Dosen dan Pengelola Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Negeri Jember terima kasih telah memberikan ilmunya selama ini;

9. Semua karyawan Fakultas Hukum yang telah membantu demi kelancaran penulisan skripsi ini;
10. Kedua orang tua penulis Ayahanda Herman Bakrie Khafid dan Ibunda Istiani yang selalu mendoakan, mendukung dan memberikan kasih sayang yang begitu besar, serta pengorbanannya selama ini yang tak terhingga yang tidak akan pernah terlupakan oleh penulis sampai kapanpun;
11. Buat saudara-saudara tercinta Mas Ali Johan Wahyono beserta istrinya Mbak Rita Rahayu dan anaknya Diva, Mas Benny Lesmana beserta istrinya Mbak Ayu dan anaknya Billy serta buat adik Nadya Ash Sholihah semoga berhasil dan sukses. Terima kasih selama ini selalu menemani, menghibur, dan memberikan support dan kasih sayang serta canda tawa kalian sebagai obat penghibur selama ini.
12. Kepada Papa Fi'in Triono dan Mama Nur beserta adik Mia di Surabaya yang selalu mendoakan, mendukung dan memberikan kasih sayang dan perhatian yang begitu besar kepada penulis sampai kapanpun;
13. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember khususnya sahabat-sahabatku tersayang dan teman-teman angkatan 2005 lainnya mohon maaf tidak dapat penulis sebut satu-persatu. Terimakasih atas dukungan, motivasi, kebersamaan dan doanya. Singkatnya waktu kebersamaan kita akan menjadi kenangan dalam waktu yang lama dan tak akan penulis lupakan;
14. Untuk seseorang yang selama ini telah menemani hari-hari penulis menjadi lebih berwarna dengan kegembiraan yang diberikan, support, motivasi, kebersamaan, doa dan kasih sayangnya.

Penulis mengharapkan karya tulis ilmiah ini mampu memberikan manfaat bagi pengembangan keilmuan di Fakultas Hukum. Penulis juga menghargai saran dan kritik yang diberikan bagi kesempurnaan penyusunan berikutnya.

Jember, Juni 2011

Penulis

RINGKASAN

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli. Sebelum berlakunya UUPA jual beli tanah dilakukan berdasarkan hukum adat dan hukum Eropa atau terkenal dengan sistem dualisme hukum. Dalam hukum tanah pada jaman Hindia Belanda mengakibatkan timbulnya dua penggolongan tanah. Ada tanah dengan hak-hak barat seperti hak *eigendom*, hak *erfpacht*, hak *opstal* yang disebut dengan tanah-tanah hak barat yang tunduk pada KUHPerduta dan tanah-tanah dengan hak-hak Indonesia, seperti tanah-tanah dengan hak adat yang tunduk pada hukum tanah adat.

Dualisme hukum itu berdampak pada beberapa kasus salah satunya kasus jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak yang bersengketa di Pengadilan Negeri Gresik Nomor 19/Pdt.G/2000/PN.Gs. Para Penggugat sebagai ahli waris dari Mi'an P. Misran merasa belum pernah menjual harta waris yang diperoleh dari Mi'an P. Misran kepada siapapun. Tetapi PT. Bumi Lingga Pertiwi telah membeli tanah dari Tergugat III yaitu Amenan alias H.Said Objek sengketa tersebut selama ini masih belum didaftarkan sehingga belum bersertifikat. Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan menganalisa lebih lanjut beberapa permasalahan dalam bentuk skripsi dengan judul: **“ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960 YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS (STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)”**.

Tujuan penelitian ini meliputi tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum untuk memenuhi syarat yang diperlukan untuk mendapatkan gelar Sarjana Hukum di Universitas Jember. Tujuan khusus untuk mengkaji dan menganalisa keabsahan jual beli menurut hukum adat dan *ratio decidendi* putusan hakim dalam putusan No. 19/Pdt.G/2000/PN.GS. Penulisan skripsi ini menggunakan tipe penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute*

approach), pendekatan konseptual (*conceptual approach*, dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan sekunder, dilanjutkan dengan analisa hukum.

Hasil penelitian skripsi ini :

- 1 Keabsahan Jual beli menurut hukum adat adalah jual beli bersifat religio- magis, tunai (contant), terang, nyata (riil). Hal ini karena masyarakat adat masih sangat sederhana dimana transaksi tersebut cukup dibuktikan dengan pertukaran, penyerahan tanah dan pembayaran secara tunai serta dilaksanakan dengan sepengetahuan pimpinan persekutuan/Kepala Desa/Adat.
2. Pertimbangan hukum hakim dalam mengambil putusan perkara No.19/Pdt.G/PN.GS) telah sesuai dengan hukum adat, dan hukum agraria, dimana penjualan tanah yang telah dilakukan didepan Kepala Desa sekaligus sebagai saksi dalam transaksi tersebut, sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/Sip/1971.

Setelah berlakunya UUPA jual beli yang dilakukan Tergugat III dan Tergugat II sesuai karena dilakukan secara terang dihadapan PPAT

Saran penulis dalam skripsi ini, hendaknya pemerintah memberikan penyuluhan tentang pendaftaran tanah sesuai dalam PP pasal 24 Tahun 1927 tentang Pendaftaran Tanah. Hendaknya masyarakat benar-benar memahami akan pentingnya pendaftaran tanah, agar mendapatkan jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

DAFTAR ISI

	Hal
Halaman Sampul Depan	i
Halaman Sampul Dalam	ii
Halaman Motto	iii
Halaman Persembahan	iv
Halaman Persyaratan Gelar	v
Halaman Persetujuan	vi
Halaman Pengesahan	vii
Halaman Penetapan Panitia Penguji	viii
Kata Pengantar	ix
Ringkasan	xi
Halaman Daftar Isi	xiii
Halaman Lampiran	xv
Halaman Pernyataan	xvi
BAB 1 Pendahuluan	1
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus	5
1.4 Metode Penelitian	5
1.4.1 Tipe Penelitian.....	5
1.4.2 Pendekatan Masalah	6
1.4.3 Sumber Bahan Hukum	6
1.4.4 Analisa Bahan Hukum.....	7

BAB 2 Tinjauan Pustaka	9
2.1 Hak Milik Tanah Menurut Hukum Adat.....	9
2.2 Peralihan Hak Atas Tanah.....	12
2.2.1 Jual Gadai.....	13
2.2.2 Jual Lepas	15
2.2.3 Jual Tahunan	16
2.3 Pengertian Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat	16
2.3.1 Jual Beli Tanah Sebelum UUPA.....	18
2.3.2 Jual Beli Tanah Sesudah UUPA.....	19
2.4 Jaminan Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah Sebelum UUPA	21
2.4.1 Menurut Hukum Adat	21
2.4.2 Menurut Hukum Eropa.....	22
BAB 3 Pembahasan.....	24
3.1 Keabsahan jual beli menurut hukum adat sebelum UUPA.....	24
3.2 Ratio decidendi putusan hakim dalam putusan No.19/Pdt.G/PN.GS.....	29
BAB 4 Penutup	35
4.1 Kesimpulan.....	35
4.2 Saran.....	36
DAFTAR BACAAN
DAFTAR LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1 : Putusan NO.19/Pdt.G/PN.GS



PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : ANTON ALHARUN

Nim : 050710191037

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya ilmiah yang berjudul
**“ANALISIS TENTANG JUAL BELI TANAH SEBELUM
BERLAKUNYA UNDANG-UNDANG NO. 5 TAHUN 1960
YANG TANPA PERSETUJUAN DARI PARA AHLI WARIS
(STUDI TERHADAP PUTUSAN NO.19/Pdt.G/2000/PN.GS)”**

adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum diajukan pada instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta bersedia mendapatkan sanksi akademik jika ternyata dikemudian hari ini tidak benar.

Jember, 1 Juni 2011

Yang Menyatakan,

ANTON ALHARUN

NIM : 050710191037