



**KEABSAHAN SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH
DIATAS SEGEL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
PATI PERKARA NOMOR 7/PDT.G/2023/PN. PTI)**

TESIS

Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Oleh:

Koedho Mahan Yirangkat
NPM. 221003741020637

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**




**KEABSAHAN SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH
DIATAS SEGEL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
PATI PERKARA NOMOR 7/PDT.G/2023/PN. PTI)**

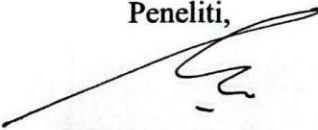
TESIS

Disusun
Dalam Rangka Menyusun Tesis S2
Program Studi Magister Kenotariatan

Pembimbing,


Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.Hum
NIDN. 05 0911 6701

Peneliti,


Koedho Mahan Yirangkat
NPM. 221003741020637

Mengetahui,
Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Universitas 17 Agustus 1945 Semarang


Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.
NIDN. 06 0909 6301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG
2024**



**KEABSAHAN SURAT PERNYATAAN JUAL BELI TANAH
DIATAS SEGEL DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH
(STUDI KASUS PADA PUTUSAN PENGADILAN NEGERI
PATI PERKARA NOMOR 7/PDT.G/2023/PN. PTI)**

TESIS

Tesis ini telah dipertahankan dihadapan Penguji pada tanggal *25 Mar 2024* dan disahkan pada tanggal: *25. Mar 2024*

Penguji I,

Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.Hum

NIDN. 05 0911 6701

Penguji II,

Dr. Rr. Widyarini Indriasti W., S.H., M.Hum

NIDN. 06 1308 6203

Penguji III,

Dr. Catharina Mulyani Santoso, S.H., Sp.N., M.H

NIDN. 06 0104 7501

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang



Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H.

NIDN. 06 0909 6301

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SEMARANG**

2024

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Dengan ini saya Koedho Mahan Yirangkat menyatakan bahwa Karya Ilmiah Tesis ini adalah karya saya sendiri dan Karya Ilmiah ini belum pernah diajukan sebagai pemenuhan persyaratan untuk memperoleh gelar gelar kesarjanaan Strata Satu (S1) maupun Magister (S2) dari Universitas 17 Agustus 1945 Semarang maupun perguruan tinggi lainnya.

Semua informasi yang dimuat dalam karya ilmiah ini yang berasal dari penulis lain baik yang dipublikasikan maupun tidak telah diberikan penghargaan dengan mengutip nama sumber penulis secara benar dan semua isi dari Karya Ilmiah/Tesis ini sepenuhnya menjadi tanggung jawab saya sebagai penulis.

Semarang, Maret 2024



Koedho Mahan Yirangkat

KATA PENGANTAR

Terucap puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pemurah lagi Maha Penyayang yang telah melimpahkan Rahmat, Hidayah dan Innayah-Nya sehingga penulisan tesis yang berjudul: Keabsahan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Diatas Segel Dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Kasus Pada Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/ PN. Pti), dapat terselesaikan dengan baik.

Tesis ini diajukan sebagai bentuk pertanggungjawaban keilmuan dan merupakan salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) 1945 Semarang.

Penulis sadar masih banyak kekurangannya dan Tesis ini dapat terwujud atas bantuan dan kerjasama berbagai pihak, untuk itu penghargaan yang setinggi-tingginya dan terima kasih yang sebesar-besarnya penulis sampaikan kepada yang terhormat:

1. Prof. Dr. Drs. H. Suparno, M.Si., selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
2. Prof. Dr. Edy Lisdiyono, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
3. Prof. Dr. Setiyowati, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang banyak berjasa dalam pengembangan ilmu hukum.
4. Dr. Suroto, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Program Bidang Akademik

Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG)
Semarang.

5. Dr. Aniek Tyaswati, S.H., M.Hum, selaku Sekretaris Program Bidang Umum dan Keuangan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
6. Dr. Johan Erwin Isharyanto, S.H., M.Hum, selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan arahan dan bimbingan selama proses penyusunan Tesis ini.
7. Kedua orang tua dan saudara-saudara saya, yang tercinta atas kasih sayang yang tulus, bimbingan doa dan restu, serta pengorbanannya sehingga saya dapat menyelesaikan Tesis ini.
8. Seluruh pengajar Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang dan seluruh staf Administrasi yang telah banyak membantu penulis selama menempuh perkuliahan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang.
9. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa Program Studi Magister Kenotariatan Universitas 17 Agustus 1945 (UNTAG) Semarang yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga tesis ini bermanfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan menambah kepustakaan di bidang Kenotariatan serta berguna bagi masyarakat.

Semarang, Maret 2024
Penyusun

Koedho Mahan Yirangkat

ABSTRAK

Persoalan muncul manakala penjual dan pembeli sudah meninggal, sementara tanah yang menjadi objek jual beli justru dikuasai oleh pihak ketiga yang awalnya hanya menumpang pada pemilik tanah (pembeli). Rumusan masalah, sebagai berikut: 1) Bagaimana keabsahan surat pernyataan jual beli tanah diatas segel dalam peralihan hak atas tanah? 2) Apa yang menjadi pertimbangan hukum majelis hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/PN. Pti.? 3) Apa akibat hukum bagi para pihak atas Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/PN. Pti? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (*normative legal research*). Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder sebagai data utama. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Keabsahan surat pernyataan jual beli tanah diatas segel dalam peralihan hak atas tanah dapat dilihat dari terpenuhinya dua syarat, yaitu syarat umum dan syarat khusus. Hal yang Menjadi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/PN. Pti., yaitu: Kepemilikan sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam buku C Desa Nomor 870, Persil Nomor 24

Klas D1 Luas 270 M2 yang terletak di RT 002 RW 005 Desa Tunjungrejo Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati, Perbuatan Tergugat yang menguasai sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam buku C Desa Nomor 870, Persil Nomor 24 Klas D1 Luas 270 M2 yang terletak di RT 002 RW 005 Desa Tunjungrejo Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati. Akibat hukum bagi para pihak atas Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/PN. Pti., yaitu: Bagi Penggugat secara hukum berhak menempati dan menguasai serta memanfaatkan sebidang tanah sebagaimana tercatat dalam Catatan Desa Nomor 870, Persil Nomor 24 Klas DI Luas 270 M2, yang terletak di Rt 002 Rw 005 Desa Tunjungrejo Kecamatan Margoyoso Kabupaten Pati, Bagi Tergugat dihukum untuk mengosongkan tanah milik Ah Djumadi atau ahli warisnya yang menjadi objek sengketa, Bagi Pihak Ketiga dihukum untuk mengosongkan tanah milik Ah Djumadi atau ahli warisnya yang menjadi objek sengketa.

Kata Kunci : *Jual Beli; Keabsahan; Surat Perjanjian;*

ABSTRACT

Problems arise when the seller and buyer have died, while the land that is the object of sale and purchase is actually controlled by a third party who initially only relies on the land owner (buyer). The formulation of the problem is as follows: 1) What is the validity of the land sale and purchase statement above the seal in the transfer of land rights? 2) What are the legal considerations of the panel of judges in the Pati District Court Decision, Case Number 7/Pdt.G/2023/PN. Pti.? 3) What are the legal consequences for the parties of the Pati District Court Decision in Case Number 7/Pdt.G/2023/PN. Pti.? This research uses a normative juridical approach (normative legal research). The data analysis used is a qualitative approach to secondary data as main data and primary data as supporting data. The research results show that the validity of the land sale and purchase statement above the seal in the transfer of land rights can be seen from the fulfillment of two conditions, namely general conditions and special conditions. Matters that were taken into consideration by the Panel of Judges in the Decision of the Pati District Court, Case Number 7/Pdt.G/2023/PN. Pti., namely: Ownership of a plot of land as recorded in book C Village Number 870, Plot Number 24 Class D1 Area 270 M2 located in RT 002 RW 005 Tunjungrejo Village, Margoyoso District, Pati Regency, Actions of the Defendant in controlling a plot of land as recorded in book C Village Number 870, Plot Number 24 Class D1 Area 270 M2 located in RT 002 RW 005 Tunjungrejo Village, Margoyoso District, Pati Regency. Legal consequences for the parties of the Pati District Court Decision, Case Number 7/Pdt.G/2023/PN. Pti., namely: The Plaintiff is legally entitled to occupy and control and utilize a plot of land as recorded in Village Records Number 870, Plot Number 24 Class DI Area 270 M2, located at Rt 002 Rw 005 Tunjungrejo Village, Margoyoso District, Pati Regency, For the Defendant sentenced to vacate the land belonging to Ah Djumadi or his heirs who are the object of the dispute. Third parties are punished to vacate the land belonging to Ah Djumadi or his heirs who are the object of the dispute.

Keywords: Buying and selling; Validity; Agreement letter;

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I : PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
1. Kerangka Konseptual	8
2. Kerangka Teori	9
F. Metode Penelitian	10
1. Metode Pendekatan	11
2. Spesifikasi Penelitian	12
3. Jenis dan Sumber Data	12
4. Teknik Pengumpulan Data	13
5. Teknik Analisis Data	14
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian pada Umumnya	15
1. Pengertian Perjanjian	15
2. Jenis-Jenis Perjanjian	19
3. Asas-Asas Perjanjian	23
4. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	26
B. Tinjauan Khusus Perjanjian Jual Beli Hak atas Tanah ..	30
1. Pengertian Jual Beli	30
2. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah	32
3. Macam-Macam Akta Jual Beli Hak Atas Tanah	34
4. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah di Bawah Tangan	37
C. Teori Kepastian Hukum	39
BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Keabsahan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Diatas Segel Dalam Peralihan Hak Atas Tanah	43
B. Hal yang Menjadi Pertimbangan Hukum Majelis Hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/PN. Pti.	52
C. Akibat Hukum bagi Para Pihak atas Putusan Pengadilan Negeri Pati Perkara Nomor 7/Pdt.G/2023/PN. Pti.	90
BAB IV : PENUTUP	
A. Kesimpulan	98
B. Saran	102

DAFTAR PUSTAKA

Gambar 1.1 : Kerangka Konseptual	8
--	---