

## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT, Tuhan Yang Maha Esa yang dengan rahmat dan hidayah-Nya, skripsi ini telah penulis selesaikan dengan baik. Sudah menjadi kewajiban bagi para mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area, dalam menyelesaikan studinya diwajibkan membuat karya ilmiah dibidang hukum, guna untuk melengkapi syarat-syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum. Untuk itu penulis menyusun skripsi yang berjudul : "**Tinjauan Yuridis Penyelesaian Sengketa Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan (Studi Kasus Putusan Nomor : 79/Pdt.G/2013/PN.Mdn)**".

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa apa yang penulis sampaikan dalam skripsi ini masih ada kekurangannya. Hal ini karena keterbatasan pengetahuan dan kemampuan ilmiah penulis. sehingga dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun untuk kesempurnaan skripsi ini.

Dalam kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Ibu Dr. Utari Maharany Barus, SH. M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area beserta seluruh staf-stafnya.
2. Ibu Anggreni Atmei Lubis. SH. M.Hum, selaku Wakil Dekan Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Bapak Ridho Mubarak, SH. MH, selaku Wakil Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Zaini Munawir, SH. M.Hum; selaku Ketua Bidang Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Bapak Abi Jumroh Harahap, SH. M.Kn, selaku Dosen pembimbing 1 yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
6. Ibu Rafiqi, SF1. MM.M.Kn. selaku Dosen pembimbing II yang telah memberikan bimbingan dan masukan dalam penulisan skripsi ini.
7. Ucapan terima kasih kepada seluruh staf pengajar Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

8. Yang terhormat dan yang saya cintai kedua orang tua saya yang telah memberikan dorongan moril dan materil, berkat do'a restu rnerakaiah penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
9. Abang, Kakak dan adik-adik yang ku sayangi, yang ikut memberikan dorongan moral dalam menyelesaikan skripsi ini.
10. Seluruh Teman-teman maupun ALUMNI di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang tidak dapat penulis sebutkan namanya satu persatu, atas kebaikan dan kerjasamanya dalam memberi saran dan motivasi kepada penulis selama menyelesaikan skripsi ini.

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadiran Tuhan Yang Maha Esa,akhir kata penulis mengucapkan banyak terima kasih dan semoga skripsi ini berguna bagi kita semua.

Medan, 02 Agustus 2016

Penulis,

REZA FEBRIA BARUS

NPM : 12.840.0088

## DAFTARISTILAH

<i>Levering</i>	: Penyerahaan
<i>Verkopen</i>	: Pihak yang satu penjual
<i>Loper</i>	: Mengikat diri kepada pihak lainnya pembeli
<i>Eigendom</i>	: Memindah tangankan suatu benda
<i>Obligatoir</i>	: Hak milik
<i>Wis Overeenstemming</i>	: Jual beli tiada lain dari pada persesuaian kehendak
<i>Sevata Openbar</i>	: Terbuka
<i>Excutoriale Verkoop</i>	: Penjualan atas dasar eksekutorial
<i>Openbare Orde</i>	: Ketertiban Umum
<i>Vriwaring</i>	: Pertanggungan / jaminan
<i>Juridische Levering</i>	: Penyerahan Yuridis
<i>Feitelijke Levering</i>	: Penyerhaan Nyata
<i>Overschrijving</i>	: Akte balik nama
<i>Code Civil Prancis</i>	: Kode Sipil Prancis
<i>Zaak</i>	: Barang atau Benda
<i>Bepaalde Zaak</i>	: Barang Tertentu
<i>Onrechtmatig</i>	: Perbuatan Melawan Hukum
<i>Stornis</i>	: Akibat Gangguan
<i>Wanprestasi</i>	: Ingkar janji
<i>Wanprestasi Zander</i>	
<i>Rechtelijke ToessennkommstEen Zeker</i>	: Standar Tanpa Intervensi Yudisial
<i>En Bepaalde Zaak. Objek jual beli terdiri dari barang tertentu</i>	: Objek jual beli terdiri dari barang tertentu
<i>Lex Specialis</i>	: Asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (lex specialis) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (lex generalis)

<i>Lex Generalis</i>	: Asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat umum (lex generalis)
<i>Impossibilitas objektif</i>	: Ketidakmungkinan Objektif
<i>Beschikkingsrecht</i>	: Masa Jabatan
<i>Mesi</i>	: Uang Pemasukan
<i>Grant Sultan</i>	: Suatu hak yang diberikan oleh Sultan kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja/kerabat Sultan untuk mengusahakan tanah, hak ini akan hapus bila yang memohon/meminta tidak menguasainya lagi.
<i>Grant Controleur</i>	: <i>Grant Controleur</i> ini hanya diberikan kepada 1 .Orang yang tunduk pada KUHPerdara 2.Orang Indonesia
<i>Grant Deli Mij</i>	: Konversi peralihan hak atas tanah
<i>Hak Servitut</i>	: Pengabdian pekarangan
<i>Hak Opstal</i>	: Hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung,bangunan-bangunan ataupun tanaman-tanaman diatas pekarangan orang lain.
<i>Hak Hipotik/Hypotheek</i>	: Suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak,yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu
<i>A Is Goed Huisvader</i>	: Memelihara barangnya seperti seorang kepala rumah tangga yang baik
<i>Creditverband</i>	: Kredit hubungan
<i>Access ie Vertical</i>	: Akses vertical
<i>Register</i>	: Daftar
<i>Bon Pour Cent Florins</i>	: Hutang pembayaran bunga kredit

*Formalitas Causa*

: Fungsi Formil

### DAFTAR SINGKATAN

<b><i>PPAT</i></b>	: Pejabat Pembuat Akte Tanah
<b><i>KTP</i></b>	: Kartu Tanda Penduduk
<b><i>SK</i></b>	: Surat Keputusan
<b><i>BPHTB</i></b>	: <b>Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan.</b>
<b><i>PDPT</i></b>	: Pangkalan Data Pendaftaran Tanah
<b><i>PP</i></b>	: Peraturan Pemerintah
<b><i>UU</i></b>	: Undang-Undang
<b><i>HIR</i></b>	: <i>Herzien Inlandsch Reglement</i>
<b><i>RBG</i></b>	: <i>Rechtreglement voor de Buitengeweslen</i>
<b><i>KUH PERDATA</i></b>	: Kitab Undang - undang Hukum Perdata
<b><i>PPh</i></b>	: Pajak Penghasilan
<b><i>Jo</i></b>	: Juncto

## DAFTAR ISI

ABSTRAK .....	i
ABSTRACT .....	ii
KATAPENGANTAR .....	iii
DAFTAR ISTILAH .....	iv
DAFTAR SINGKATAN .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
<b>BAB 1 PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Identifikasi Masalah .....	4
1.3. Pembatasan Masalah .....	4
1.4. Perumusan Masalah .....	5
1.5. Tujuan dan Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II LANDASAN TEORI .....</b>	<b>6</b>
2.1. Uraian Teori .....	6
2.1.1. Pengertian Tinjauan Yuridis .....	5
2.1.2. Pengertian Perjanjian Jual Beli .....	7
2.1.3. Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli .....	9
2.1.4. Kewajiban Si Penjual dan Si Pembeli.....	11
2.1.5. Resiko Dalam Perjanjian Jual Beli.....	17
2.1.6. Pengertian Tanah .....	19
2.1.7. Hak-hak Atas Tanah.....	21
2.1.8. Jenis-jenis Hak Tanah Yang Dapat Didaftarkan.....	39
2.2. Kerangka Pemikiran.....	41
2.3. Hipotesa .....	43
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>45</b>
3.1. Jenis, Sifat, Lokasi dan Waktu Penelitian.....	45
3.2. Teknik Pengumpulan Data.....	46
3.3. Analisa Data .....	47
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>48</b>
4.1. Hasil Penelitian .....	48

4.1.1. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perjanjian	
Jual Beli Di Bawah Tangan .....	53
4.1.2. Kekuatan Pemilikan Terhadap Hak Atas Tanah	
Dalam Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan .....	53
4.2. Pembahasan .....	55
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN .....	62
5.1 Kesimpulan .....	62
5.2. Saran .....	62
DAFTARPUSTAKA .....	63
LAMPIRAN :	
- Daftar Riwayat Hidup	
- Surat Pernyataan	
- Surat Pengantar Pengambilan Data / Riset ke Pengadilan Negeri Medan dari Fakultas Hukum UNIVERSITAS MEDAN AREA	
- Surat Balasan telah melakukan Riset di Pengadilan Negeri Medan	
- Putusan Pengadilan Negeri Medan (Studi Kasus Putusan Nomor : 79/PdL>G/2013/PN.Mdn)	