

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur kepada Tuhan Yesus Kristus atas kasih, berkat, penguatan, serta pertolongan yang diberikanNya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tugas Akhir (Skripsi) yang berjudul **“AKIBAT HUKUM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH SECARA MELAWAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 1349 K/PDT/2014)”** Penulisan skripsi ini ditujukan guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik karena penulis mendapatkan dukungan, ilmu pengetahuan, nasehat dan doa dari berbagai pihak. Maka dari itu, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Bintan R. Saragih, S.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Velliana Tanaya, S.H., M.H., selaku Direktur Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
3. Ibu Dr. Vincensia Esti Purnama Sari, S.H., M.Hum., selaku Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
4. Ibu Yossi Niken Respati, S.H., M.H., selaku Wakil Ketua Program Studi Hukum Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
5. Ibu Shinta Pangesti, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing penulis dalam penulisan skripsi yang sudah memberikan ilmu, waktu, semangat, nasihat serta selalu penuh kesabaran dan penuh kepedulian dalam membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini.

6. Bapak Dwi Putra Nugraha, S.H., M.H., selaku Penasihat Akademik Penulis selama perkuliahan yang senantiasa memberikan nasehat dan dukungan selama masa perkuliahan, dan selalu membantu penulis saat melakukan *Add and Drop* kelas.
7. Seluruh dosen Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan yang sudah memberikan ilmu dan arahan kepada penulis, serta kepada para staff sekretariat yang telah memberikan bantuan dalam urusan administrasi maupun teknis.
8. Seluruh dosen *Faculty Liberal Art* Universitas Pelita Harapan yang sudah memberikan ilmu dan arahan kepada penulis pada masa perkuliahan.
9. Kepada Narasumber yang sudah meluangkan waktu untuk membagikan ilmu, yang sangat membantu penulis dalam penulisan skripsi ini.
10. Papa, Mama, dan kedua Adik penulis yang senantiasa menopang, memberi dukungan, semangat dan mendoakan penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini.
11. Erica Yapar, Rhea Deeng, Wulan Kindangen, dan Zerenya Pioh yang merupakan teman-teman penulis dari Manado yang menemani penulis dari hari pertama masa perkuliahan penulis di Universitas Pelita Harapan.
12. Sahabat-sahabat penulis semasa perkuliahan, yang selalu memenuhi kehidupan penulis dengan penuh tawa, selalu memberikan arahan

yang sangat membangun pemikiran penulis, selalu membantu dan memberikan sesuatu tanpa pamrih, dan selalu mendengar keluh kesah penulis baik yang berhubungan dengan dunia perkuliahan maupun di luar dunia perkuliahan, yaitu Hilda Putri, Karen Vanessa, Laura Herlina, Meliana Christiady, Tasya Simatupang, Winston Wijaya dan Dhanie Djardy.

13. Para senior yang selalu membantu, memberikan arahan serta semangat kepada penulis dalam penyusunan skripsi ini, yaitu Ka Valerie, Ka Gaby, Ka Mercy, Ci Nelly, dan Ci Winnie.
14. Kepada sahabat-sahabat penulis sejak SMA yang selalu memberikan dukungan, semangat kepada penulis, serta selalu mewarnai kehidupan penulis dimasa pandemi yaitu Anastasia Tololiu, Andrea Kumenaung, Andreini Sumampouw, Fanestasya Runtukahu, Victorya Massie, Serena Dondokambey, dan Yuristisia Tampi.
15. Himpunan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan 2018/2019 dan Departemen Akademik yaitu Vergio Christian, Elsa Victoria, Erica Felicity dan Kevin Johannes.
16. Teman-teman kelas Hukum B angkatan 2017 dan teman-teman bimbingan yang telah berjuang bersama untuk menyelesaikan tugas akhir.
17. Pihak lain yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang sudah mendukung, membantu dan mendoakan penulis selama masa perkuliahan hingga penyelesaian skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kata sempurna. Maka dari itu, penulis mengharapkan dan sangat menerima kritik, saran dan masukan terhadap skripsi ini. Penulis pun berharap kiranya skripsi ini dapat memberikan manfaat bagi pembaca.

Manado, 14 Desember 2020

Penulis,

Bethania Ikeshia G. Z. Keintjem



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR	iv
ABSTRACT	v
KATA PENGANTAR	vi
DAFTAR ISI	x
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
 BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Sistematika Penulisan	12
 BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Landasan Teori	15
2.1.1 Hak Atas Tanah Menurut Hukum Tanah di Indonesia.....	15
2.1.2 Hapusnya Hak Atas Tanah.....	20
2.1.3 Perikatan dan Perjanjian.....	23
2.1.3.1 Asas Perjanjian.....	25

2.1.3.2 Syarat Sahnya Perjanjian.....	28
2.2 Landasan Konseptual.....	31
2.2.1 Perbuatan Melawan Hukum.....	31
2.2.2 Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum.....	33
2.2.3 Peralihan Hak Atas Tanah.....	38
2.2.3.1 Jual Beli Atas Tanah.....	39

BAB III METODE PENELITIAN

3.1 Jenis Penelitian.....	43
3.2 Jenis Data.....	44
3.3 Cara Perolehan Data.....	48
3.4 Jenis Pendekatan.....	48
3.5 Analisis Data.....	51

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

4.1 Akibat Hukum Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Melawan Hukum.....	54
4.1.1 Akibat Hukum Bagi Pemilik Tanah.....	58
4.1.2 Akibat Hukum Bagi Pembeli.....	59
4.1.3 Akibat Hukum Bagi Penjual yang Tidak Berhak.....	62
4.1.4 Akibat Hukum Bagi Pejabat Umum yang Melaksanakan Jual Beli (Notaris).....	65

4.2 Penyelesaian Pengalihan Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Secara Melawan Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/Pdt/2014).....	68
4.2.1 Gugatan Penggugat.....	68
4.2.1.1 Tuntutan Penggugat.....	71
4.2.1.2 Jawaban Para Tergugat.....	73
4.2.1.3 Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Negeri.....	75
4.2.1.4 Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Tinggi.....	85
4.2.1.5 Pertimbangan Hukum dan Putusan Mahkamah Agung.....	87
4.2.2 Analisis Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan.....	88
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
5.1 Kesimpulan.....	102
5.2 Saran.....	104
DAFTAR PUSTAKA.....	107
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Keterangan dari Merlyn Pontoh, S.H., M.Kn.
2. Putusan Pengadilan Negeri Pematang Siantar Nomor 50/Pdt.G/2011/PN-PMS
3. Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 331/Pdt/2013/PT-MDN
4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1349 K/Pdt/2014

