

**TINJAUAN YURIDIS TENTANG PENGALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH (STUDI KASUS PUTUSAN NOMOR:
94/PDT/G/2007/PN.PBR)**

SKRIPSI



OLEH

RAHMAT KURNIA

NIM.10927006472

**FAKULTAS SYARIAH DAN ILMU HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI
SULTAN SYARIF KASIM RIAU
PEKANBARU**

2013

ABSTRAK

Hak milik merupakan hak utama daripada hak-hak yang lainnya, karena si pemilik dapat menggunakan dengan leluasa dan bebas tanpa harus terkait dengan yang lain. Namun penggunaan hak milik juga tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum atau kepentingan orang lain.

Sebagaimana hak milik atas sebidang tanah dengan luas 600 M² yang terletak di Kelurahan Sidomulyo Barat dengan Sertifikat Hak Milik No.7804 tanggal 14 Juni 2002, yang diuraikan dalam Surat Ukur No.785/Sidomulyo/2002 tanggal 10 Juni 2002 yang dimiliki oleh Amran Yoenoes (penggugat), yang dibelinya dari Omar Wijaya (tergugat III) sebagai penerima kuasa jual dari Titin (tergugat I) dan Ang Tie (tergugat II) dengan Kuasa Jual No.5 tanggal 15 April 2004 yang juga dibuat dihadapan Hendrik Priyanto, Notaris di Pekanbaru.

Selanjutnya penggugat mencari tergugat I dan tergugat II sebagai pemilik tanah, namun alamat yang tertera dalam sertifikat tanah tersebut tergugat I dan tergugat II tidak ditemui. Penggugat terus mencari keberadaan tergugat-tergugat, namun sampai perkara ini dinaikkan ke pengadilan tidak diketahui keberadaannya. Oleh karena penggugat sudah membayar lunas harga tanah tersebut kepada tergugat III dan ia juga sudah menyerahkan semua surat-surat tanah tersebut, maka penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk menyatakan bahwa penggugat adalah pemilik sah dari tanah yang diperkarakan.

Berdasarkan uraian di atas, penulis dapat merumuskan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana pertimbangan hukum dalam perkara Nomor 94/PDT/G/2007/ PN.Pbr tentang pengalihan hak milik atas tanah yang tidak sesuai dengan perjanjian, apakah secara hukum putusan majelis hakim dalam perkara Nomor 94/Pdt/G/2007/PN. Pbr dapat secara langsung dinyatakan peralihan hak milik atas tanah.

Apabila dilihat dari jenisnya, penelitian ini digolongkan kepada penelitian hukum normatif, dengan cara studi kasus yaitu dengan mempelajari berkas perkara Nomor 94/PDT/G/2007/PN.Pbr. Sedangkan dilihat dari sifatnya, penelitian ini bersifat deskriptif, yaitu menggambarkan atau menyajikan data yang jelas tentang pemeriksaan perkara Nomor 94/PDT/G/2007/PN.Pbr.

Dari hasil penelitian dapat diketahui, bahwa pertimbangan majelis hakim dalam memutuskan perkara No.94/Pdt/G/2007/PN.Pbr, mengabulkan gugatan penggugat dan menyatakan bahwa secara hukum pemilik sah terhadap sebidang tanah yang berlokasi di Kelurahan Sidomulyo Barat Kecamatan Tampan Kot Pekanbaru adalah milik penggugat. Pertimbangan dikabulkannya gugatan penggugat adalah, bahwa tergugat tidak menunjukkan iktikad baik dan tidak hadir dalam persidangan setelah dipanggil secara patut dan pemeriksaan serta putusan dilakukan secara verstek (tanpa hadirnya tergugat). Di samping itu bahwa tergugat dinyatakan wanprestasi, karena tidak melaksanakan perjanjian yang telah disepakati, yakni mengurus akta jual beli dan balik nama terhadap tanah tersebut.

Akibat hukum dari putusan majelis hakim dalam perkara No.94/Pdt/G/2007/ PN.Pbr, bahwa secara hukum memang hak milik terhadap

tanah yang diperkarakan adalah sah menjadi milik penggugat. Namun dalam pengurusan balik nama tentunya penggugat harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh BPN, di sini penggugat mengalami kesulitan mencari identitas dari pemilik pertama. Adapun yang menjadi dasar balik nama tersebut adalah putusan dari majelis hakim yang menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji hanya milik Allah yang telah melimpahkan rahmat dan karuniaNya kepada Penulis. Akhirnya penulis berhasil menyelesaikan Skripsi ini dengan baik dan tepat pada waktunya. Shalawat dan salam buat teladan ummat sepanjang masa, Nabi Muhammad SAW yang telah berjasa besar dengan segenap pengorbanan, beliau berhasil mengantarkan ummat manusia kejalan yang diridhoi Allah SWT.

Skripsi ini merupakan persyaratan untuk memperoleh Gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum UIN Suska Riau. Dalam penulisan Skripsi ini penulis telah banyak mendapatkan bantuan dari berbagai pihak, baik secara Moril maupun Materil yang sangat berharga. Oleh karena itu selayaknya penulis mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Keluarga tercinta, terutama orang tua yang telah memotivasi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
2. Bapak Rektor UIN Suska Riau, Prof. DR. HM. Nazir, MA beserta jajarannya yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk menuntut ilmu di UIN Suska Riau.
3. Bapak DR. H. Akbarizan, MA. M.Pd, Dekan fakultas Syari'ah dan Ilmu Hukum beserta jajarannya yang telah mempermudah proses Penyelesaian Skripsi ini.

4. Ketua Jurusan Ilmu Hukum, Ibu Hj. Nur'aini Sahu, SH.MH, dan sekretaris jurusan Bapak Maghfirah, M.Ag, staf Jurusan Ilmu Hukum, yang telah banyak membantu dalam penyelesaian skripsi ini.
5. Bapak Firdaus, SH.MH yang telah memberikan bimbingan, arahan dan kemudahan selama penulisan skripsi ini.
6. Bapak /Ibu dosen yang telah mendidikan dan memberikan ilmu-ilmunya kepada penulis. Sehingga penulis bisa seperti ini mengerti apa yang belum penulis mengerti. Semua ilmu yang telah diberikan sangat berarti dan berharga demi kesuksesan penulis dimasa mendatang.
7. Kepada semua sahabat-sahabatku, yang telah memberikan motivasi dalam menyelesaikan skripsi ini.

Harapan penulis semoga Allah SWT menerima amal kebaikan mereka dan membalasnya dengan kebaikan yang jauh lebih baik. Semoga Skripsi ini bermanfaat dan bisa menambah khasanah ilmu pengetahuan. Terima kasih. Wassalamu'alaikum Wr. Wb

Pekanbaru, Agustus 2013

RAHMAT KURNIA
10927006472

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
BAB I: PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Batasan Masalah.....	5
C. Rumusan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
E. Kerangka Teori.....	7
F. Metode Penelitian.....	12
G. Sistematika Penulisan	15
BAB II: TINJAUAN UMUM	
A. Pengertian Pengalihan Hak	17
B. Bentuk-Bentuk Pengalihan Hak.....	19
C. Akibat Hukum dari Pengalihan Hak	22
BAB III: GAMBARAN UMUM PERKARA	
A. Duduk Perkara	25
B. Alasan Gugatan	27

BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pertimbangan Majelis Hakim dalam Memutus Perkara Nomor 94/Pdt/G/2007/PN.Pbr	31
B. Analisis Yuridis Terhadap Putusan Perkara No.94/Pdt/G/2007/ PN.Pbr Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	43

BAB V: PENUTUP

A. Kesimpulan.....	53
B. Saran	54

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN