

TESIS

**PEMINDAHAN HAK MELALUI IKATAN JUAL BELI EKS TANAH
GOGOL YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS (ANALISIS
KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1557K/PDT/2019)**



OLEH:

**TRI ANGGARA WIBOWO, S.H.
NIM. 031714253068**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA**

2022

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA

TESIS

**PEMINDAHAN HAK MELALUI IKATAN JUAL BELI EKS TANAH
GOGOL YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS (ANALISIS
KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1557K/PDT/2019)**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan
Pada Fakultas Hukum Universitas Airlangga**

OLEH:

**TRI ANGGARA WIBOWO, S.H.
NIM. 031714253068**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2022**

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis ini telah disetujui,
pada tanggal, 25 Januari 2022**

Oleh:

DOSEN PEMBIMBING I



**Dr. SRI WINARSI, S.H.,M.H.
NIP. 196806031993032001**

DOSEN PEMBIMBING II



**OEMAR MOECHTHAR S.H., M.Kn.
NIP. 19890924201541001**

**Mengetahui :
Ketua Program Studi Magister
Kenotariatan Fakultas Hukum Uni**



**Dr. INDIRA RETNO ARYATIE, S.H., M.H.,
NIP. 198003202005012002**

Tesis ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji,

Pada tanggal 25 Januari 2022

PANITIA PENGUJI TESIS:

Ketua : Dr. Faizal Kurniawan, S.H., M.H., L.LM.

Anggota : 1. Prof. Dr. Sri Hajati, S.H.,M.S.

2. Dr. Sri Winarsi S.H., M.H.

3. Dr. Ghansham Anand, S.H., M.Kn.

4. Oemar Moechthar, S.H., M.Kn.

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Tri Anggara Wibowo
NIM : 031714253068

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Tesis saya ini adalah asli dan benar-benar hasil karya sendiri, dan bukan hasil karya orang lain dengan mengatasnamakan saya, serta bukan merupakan hasil peniruan atau penjiplakan (*plagiarism*) dari hasil karya orang lain. Tesis ini belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik baik di Universitas Airlangga, maupun di Perguruan Tinggi lainnya;
2. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar kepustakaan;
3. Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbenaran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar yang telah diperoleh karena karya tulis Tesis ini, serta sanksi-sanksi lainnya sesuai dengan norma pengaturan yang berlaku di Universitas Airlangga.

Surabaya, 25 Januari 2022
Yang membuat pernyataan,



Tri Anggara Wibowo
NIM. 031714253068

ABSTRAK

Jual-beli tanah adat yang terjadi dimasyarakat masih banyak dilakukan peralihan haknya hanya dengan lisan atau menggunakan jual beli bawah tangan karena bukti kepemilikan atas tanah tersebut masih menggunakan SK Gubernur bukan sertipikat. Kasus ini terjadi ketika terdapat tanah *eks gogol* yang dijual oleh salah satu pihak kepada sebuah perusahaan dan perusahaan tersebut menjual kembali kepada seseorang dengan alas hak atas tanah *eks gogol* tersebut adalah SK Gubernur. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019 memberikan dampak bagi para pihak. Jual-beli tanah yang statusnya masih menggunakan SK Gubernur dilakukan dengan Ikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan notaris. IJB tersebut digunakan untuk melahirkan hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli, dan keduanya harus diyakini memiliki itikad baik untuk proses jual-beli hingga pendaftaran hak atas tanah kemudian dibuatkan jual beli berdasarkan AJB dihadapan PPAT. Penelitian ini menggunakan metode penelitian *statute approach*, *conceptual approach* dan *case approach* dengan sumber bahan hukum primer dan sekunder yang dapat menyempurnakan penelitian ini.

Kata Kunci: Tanah *Eks Gogol*, Ikatan Jual-Beli, Peralihan Hak Atas Tanah.

ABSTRACT

The sale and purchase of customary land that occurs in the community is still mostly done with the music of their rights only verbally or buying and selling under the hands because the proof of ownership of the land is still using a Governor's Decree instead of a certificate. This case occurs when there is ex-gogol land that is sold by one party to a company and the company sells it back to someone on the basis that the right to the ex-gogol land is a Governor's Decree. The Supreme Court's Decision Number 1557K/PDT/2019 has an impact on the parties. The sale and purchase of land whose status is still using the Governor's Decree is carried out with a Sale and Purchase Association made before a notary. The sale and purchase bond is used to give birth to rights and obligations between the seller and the buyer, and both must be believed to have good faith for the buying and selling process until the registration of land rights and then making a sale and purchase based on the sale and purchase deed before the Land Deed Official. This research uses the statute approach, conceptual approach and case approach research methods with primary and secondary legal sources that can complete this research.

Keywords: *Ex-Gogol Land, Buying and Selling Association, Transfer of Land Rights.*

KATA PENGANTAR

Puji Syukur atas kehadiran Allah SWT atas nikmat dan karunia-Nya tesis ini dapat terselesaikan dengan sempurna, Tesis yang berjudul PEMINDAHAN HAK MELALUI IKATAN JUAL BELI EKS TANAH GOGOL YANG DILAKUKAN DIHADAPAN NOTARIS (ANALISIS KASUS PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1557K/PDT/2019) ini dapat tersusun dengan baik atas bantuan dari berbagai pihak khususnya kepada orang tua penulis yang senantiasa memberikan dukungan secara moril, doa dan kasih sayang kepada penulis. Begitu banyak manfaat yang penulis dapatkan selama pengerjaan tesis ini, dengan segala kesabaran dan kepercayaan bahwa penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik dan memberikan manfaat kepada pihak-pihak yang membutuhkan, sebagaimana yang telah tertuang dalam tesis ini.

Dalam kesempatan ini, dengan kerendahan hati penulis hendak mengucapkan terima kasih kepada para pihak yang telah banyak memberikan bantuan, bimbingan, serta dukungan guna terwujudnya penulisan tesis ini. Maka pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya, kepada:

1. Bapak Iman Prihandono, S.H., M.H., LL.M., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga.
2. Ibu Dr. Indira Retno Aryantie, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Airlangga.
3. Dr. Sri Winarsi, S.H., M.H. dan Oemar Moechthar, S.H., M.kn., selaku tim pembimbing tesis saya.

4. Para Bapak dan Ibu Dosen Pengajar serta para Staf pada Program Studi Magister Kenotariatan, yang memberikan kepada saya kesempatan untuk belajar dan menyelesaikan tesis serta menyelesaikan masa studi.
5. Kepada kedua orang tua penulis, yaitu Bapak dan Ibu atas segala doa, dukungan dan didikan yang selalu diberikan kepada penulis.
6. Segenap sahabat terdekat penulis, yang telah mau menemani penulis, disaat penulis merasa ingin menyerah tetapi tetap berada di sisi penulis dan terus memberikan semangat tiada henti.
7. Kepada rekan-rekan, kolega, staff dan siapa saja yang secara langsung maupun tidak langsung ikut mendukung dan memberikan doa restunya selama kuliah sampai selesainya tesis ini.

Semoga semua amal budi baiknya mendapatkan balasan dari Tuhan Yang Maha Esa. Penulis menyadari bahwa masih banyak terdapat kekurangan dalam tesis ini, sehingga dengan segala kerendahan hati penulis masih mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari rekan-rekan pembaca.

Surabaya, 25 Januari 2022
Penulis,

TRI ANGGARA WIBOWO

IR-PERPUSTAKAAN UNIVERSITAS AIRLANGGA
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Berita Negara Nomor 439 Tahun 2013).

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Peradilan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS	v
ABSTRAK	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	x
DAFTAR ISI	xi

BAB I. PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	9
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	10
1.5. Metode Penelitian	10
1.5.1. Tipe Penelitian	10
1.5.2. Pendekatan Masalah	11
1.5.3. Sumber Bahan Hukum	12
1.5.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	13
1.5.5. Analisis Bahan Hukum	13
1.6. Pertanggungjawaban Sistematika	14

BAB II PERALIHAN TANAH EKS GOGOL MELALUI PERJANJIAN IKATAN JUAL BELI

2.1. Keabsahan Peralihan Hak Atas Tanah	16
2.2. Proses Jual-Beli Berdasarkan SK Gubernur	21
2.3. Itikad Baik Pada Ikatan Jual Beli	29

BAB III KEDUDUKAN HUKUM PIHAK KETIGA SEBAGAI PEMBELI TANAH EKS GOGOL

3.1. <i>Ratio Decidendi</i> Putusan Mahkamah Agung Nomor 1557K/PDT/2019	43
3.2. Akibat Hukum Ikatan Jual Beli	53
3.3. Perlindungan Hukum PT. Jatarupa	57

BAB IV PENUTUP

4.1. Kesimpulan	62
4.2. Saran	63

DAFTAR BACAAN