

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
ATAS BUKTI PETOK D)**

**SKRIPSI**



Oleh :

**NUR SA'ADAH**

**NBI : 311301317**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2017**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
ATAS BUKTI PETOK D)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Melengkapi Tugas dan Memenuhi  
Salah Satu Syarat Guna Mencapai Gelar  
Sarjana Hukum

**OLEH :**

**NUR SA'ADAH**  
**NBI : 311301317**

Dosen Pembimbing

**DR. Sri Setyadji, S.H., M.Hum**  
**NPP/NIP : 20310890176**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA  
2017**

**PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
(STUDI PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
ATAS BUKTI PETOK D)**

**OLEH :**

**NUR SA'ADAH**

**NBI : 311301317**

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji  
dan Dinyatakan Lulus Skripsi Fakultas Hukum  
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Pada Tanggal 14 Februari 2017

Berdasarkan Surat Keputusan Dekan No. SK : 423/SK/FH/VIII/2016

Tanggal : 31 Agustus 2016

TIM PENGUJI:

**Ketua** : **Muh. Jufri Ahmad, S.H., MM., MH.** .....  
**NPP : 196606181991031002**

**Sekretaris** : **Kristoforus Laga Kleden, S.H., M.H.** .....  
**NPP : 20310900210**

Mengetahui :  
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945  
Dekan,

**Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum.**

**NPP : 20310880147**

## KATA PENGANTAR

Dengan mengucap Puji Syukur penulis panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa, yang tidak henti-hentinya memberikan perlindungan dan kekuatan berupa kesehatan dan kekuatan berfikir, sehingga penulis diberi kemampuan untuk dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul “Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Peralihan Hak Atas Tanah Atas Bukti Petok D)”.

Ku persembahkan karya sederhana ini kepada : ***Yang tercinta orang tua ku (Bapak Yusup dan Ibu Suparmi)***, yang selalu ada untukku dalam situasi apapun, yang selalu ada ketika aku membutuhkan bantuan, dukungan, nasehat, terima kasih telah menjadi orang tua yang paling setia, menjadi tempat berkeluh kesah, kesabaran, perhatian kalian menjadikan inspirasi, semangat serta memberikan pelajaran hidup yang sangat berarti dan tak henti-hentinya berdoa untukku, doa kalian berdua lah yang mengantarkanku dapat menyelesaikan Program studi S1 ini.

Ucapan terimakasih juga kepada berbagai pihak, yang memberikan dorongan, motivasi, hingga skripsi ini bisa terselesaikan, terimakasih kepada :

1. Dr. Sri Setyadji, S.H., M.Hum, sebagai Dosen Pembimbing yang berkenan menjadi pembimbing utama, memberi bimbingan, pengarahan, nasihat serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik.
2. Para Dosen Program Studi Strata I (S1) Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945, atas wawasan ilmunya yang diberikan kepada diri saya.

3. Seluruh Staf Tata Usaha Program Studi Strata I (S1) Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 yang dengan sepenuh hati melayani kebutuhan administrasi akademis dengan pelayanan dan kerjasama yang ramah selama menempuh pendidikan di Program Studi Strata I (S1) Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945.
4. Dr. Wijayanto Setiawan, SH, M.Hum yang dengan telaten, cermat, penuh pengertian memberi bimbingan, pengarahan, nasihat serta petunjuk sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan mendukung secara moral maupun finansial selama saya menuntut ilmu.
5. Adekku Binti Zumaroh, terimakasih atas kebersamaan, kasih sayang, pengorbanan dan doamu telah membuahkan hasil yang maksimal.
6. Pendamping terbaik saat ini “Dea Krido Wandoyo”, yang selalu ada untukku, terimakasih atas cinta dan kasih sayang, perhatian, serta kesabaranmu selama ini. Terimakasih telah memberikan semangat bagiku.
7. Keluarga besar Bapak Muhammad Bandi, Ibu Siti Rofiah, Bapak Aksin, Nenekku Leginah, Tante Reni yang selalu memberikan dukungan, bantuan, arahan, serta doanya.
8. Kakak Sepupu Devi Alifatur Rosita, S.E yang memberikan perhatian dan kasih sayangnya sebagai kakak, doa, bantuan, dukungan, dan menghiburku ketika suntuk menyusun skripsi ini sampai menjadi patner gila bareng.
9. Sahabat-sahabatku yang unyu Irma Bandiyah, Indah Maryuni, Dian Ratna Sari, terimakasih dukungan, motivasi, kasih sayang, serta doa.

10. Om. Heru, Mas Ibnu Burhan Qulubi, Om. Firman, teman Sekolah Menengah Pertama Mige Yuanita, Isti dan Om. Sulthon, terimakasih memberikan semangat untuk cepat menyelesaikan skripsi ini.
11. Teman-temanku Arista Setyorini, Anisah Firdausi, dan teman-teman angkatan 2013 yang tidak dapat disebutkan satu persatu, selama awal semester hingga akhir telah menemani, memberi pengalaman, pelajaran kehidupan, kerja sama, memberikan motivasi serta memberi semangat menyelesaikan skripsi ini.

Surabaya, Februari 2017

Penulis

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
KATA PENGANTAR .....	iii
ABSTRAK .....	vi
ABSTRACT .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
<b>BAB I</b> : PENDAHULUAN .....	1
1. Latar Belakang Masalah .....	1
2. Rumusan Masalah .....	7
3. Tujuan Penelitian .....	8
4. Manfaat Penelitian .....	8
5. Metode Penelitian .....	9
5.1. Tipe Penelitian .....	9
5.2. Metode Pendekatan .....	9
5.3. Bahan Hukum .....	10
5.4. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum ....	11
5.5. Analisa Bahan Hukum .....	11
6. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB II</b> : TINJAUAN PUSTAKA .....	14
1. Tanah Jaman Kolonial .....	14
2. Tinjauan Umum Konversi Tanah Adat .....	17
3. Jual Beli Tanah Menurut Adat .....	24

	Halaman
4. Pendaftaran Tanah .....	26
5. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah .....	31
<b>BAB III : PEMBAHASAN</b> .....	<b>36</b>
1. Jual Beli Tanah Berdasarkan Petok D Dengan Segala Akibat Hukumnya .....	36
A. Jual Beli Tanah Menurut Adat .....	36
1. Petok D .....	36
2. Jual Menurut Hukum Adat .....	37
3. Konversi Tanah Petok D Berdasarkan Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 .....	44
B. Pembuktian berdasarkan Jual Beli Dibawah Tangan dan Akta Otentik .....	46
2. Keabsahan Jual Beli dengan Objek Tanah Petok D .....	52
A. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Setelah Lahir UUPA .....	52
B. Pendaftaran / Pensertifikatan Tanah Menurut Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 .....	55
<b>BAB IV : PENUTUP</b> .....	<b>65</b>
1. Kesimpulan .....	65
2. Saran .....	67

DAFTAR PUSTAKA



## **ABSTRAK**

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan bukti Petok D mengandung konsekuensi dalam kurun waktu 5 tahun sejak sertifikat diterbitkan dapat dituntut oleh pihak lain, keadaan ini merepotkan pembeli dan ada kemungkinan terjadi pembatalan yang merugikan pembeli, apabila penjual terbukti bukan satu-satunya pemilik lahan dengan bukti Petok D yang diperjualbelikan tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan meneliti peraturan perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan melalui studi kepustakaan baik berupa peraturan perundang-undangan, buku hukum, dan artikel-artikel serta pengumpulan bahan hukum dengan cara inventarisasi, klarifikasi, dan sistematisasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui konsekuensi hukum peralihan hak atas tanah dengan bukti petok D dan mengetahui kekuatan hukum petok D dalam pembuktian. Hasil penelitian diperoleh kesimpulan, pertama peralihan hak / jual beli tanah yang masih berbentuk petok D rawan terjadinya konflik, sengketa, dan kasus pertanahan, kedua peralihan hak atas tanah Petok D karena jual beli baru kukuh apabila telah dikonversi dan didaftarkan peralihan haknya, dan peralihan itu telah berjalan 5 (lima) tahun terhitung sejak diterbitkan sertifikat atas nama pemegang hak baru (Pembeli).

**Kata Kunci :** Peralihan, Petok D, Jual Beli, Hak Atas Tanah.

## **ABSTRACT**

Transfer of rights to land through purchase with proof Petok D has consequences in the next 5 years from certificates issued can be sued by the other party, this situation troublesome buyers and there is a possibility of cancellation adverse buyer, if the seller is proven not only landowners with Petok D evidence of the sale. This study uses normative by examining the legislation. Legal materials used primary legal materials and secondary law. Mechanical collection of legal materials that are used through the study of literature in the form of legislation, law books and articles as well as the collection of legal materials by way of inventory, clarification and systematization. This study aims to determine the legal consequences of the transition of land rights with evidence Petok D and knowing the force of law Petok D in the proof. In conclusion, the first transfer of rights / land purchase is still shaped Petok D prone to conflicts, disputes and land disputes, the transfer of rights over land Petok D for buying and selling new firm if it has been converted and registered inbetween rights, and transitional has been running five (5) years from the certificate issued on behalf of the new rights holder (buyer).

Keywords: Transition, Petok D, Purchase, Land Rights.