

PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERAKTA  
JUAL BELI GANDA

STUDI KASUS



Disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna memperoleh gelar sarjana  
pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

Diajukan Oleh :

Nama:AGUS AQINO

No.Mahasiswa : 20040610148

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH YOGYAKARTA

2009

PENYELESAIAN SENGKETA HAK MILIK ATAS TANAH YANG BERAKTA  
JUAL BELI GANDA

STUDI KASUS

Diajukan Oleh :

Nama : AGUS AQINO

NIM : 20040610148

Telah disetujui oleh dosen pembimbing pada tanggal 15 Januari 2009

Dosen pembimbing I

Dosen pembimbing II

## **KATA PENGANTAR**

Segala puji dan syukur hanya bagi Allah SWT, Tuhan semesta alam, karena kuasanya penulis dapat menyelesaikan studi kasus ini guna untuk memperoleh gelar strata 1(S1) Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta. Shalawat dan salam kita panjatkan kepada Rasulullah saw beserta keluarga, sahabat, serta umat yang mengikuti risalah beliau hingga akhir zaman.

Pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah membantu dan memberikan kepercayaan serta dukungan dan bimbingan kepada penulis selama mengerjakan studi kasus ini, yaitu kepada:

1. Allah SWT, sumber dari suara hati, sumber segala kebenaran dan kebaikan yang terindah, Sang Maha Cahaya, yang telah mengabulkan doa-doaku selama ini, Amin.
2. Kepada kedua mbahku (Alm, Almh) serta Datuk dan Nenekku (Almh) aku belum bisa membalas baktiku pada kalian.
3. Untuk yang terhormat kedua orang tuaku, Abdul Razak Putra dan Sri Swarti. Mas- masku, Eko Purwanto. ST, Ravalino, Dede Kristiano Amd, Arinaldo, adik-adikku, Carolin, Anggi Saputra. Terima kasih atas cinta, kasih sayang dan doa yang tiada hentinya kalian berikan selama ini.
4. Angria Luta dan keluarga terima kasih atas semuanya.

5. Kakak ku, Kak Neni, Kak Ipit, Kak Ryan, Kak Yuli, terima kasihku pada kalian semua.
6. Keponakan-keponakanku, Febri, Movik, Faiz, Siti Anom, Fani, Rara, Arka, cepat besarya.
7. Bapak Rektor Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
8. Bapak H. M. Endrio Susilo, S.H., MCL, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
9. Ibu Nurwigati, S.H.,M.Hum. selaku dosen pembimbing skripsi/studi kasus.
10. Bapak Nasrullah, S.Ag.,S.H.,MCL. Selaku dosen pembimbing skripsi/studi kasus.
11. Segenap dosen, staf dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.
12. Ketua Pengadilan Negeri Sleman Provinsi Yogyakarta.
13. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sleman.
14. Keluarga besarku, Bulek Meli dan Om Iwan serta sepupuku, Yolla, Bima, Dimas, Keponakanku Gilang, Bulek In dan Om Ayar, Mas Kiki, Jimi, Budi, Lia (udah besar sekarang), Gugun, Budeku Sri serta sepupuku, Yon, Yudi, Bayu
15. Keluarga besar Kak Yuli, Bapak dan Ibu serta Mas Budi
16. Teman-temanku yang tercinta :
  - a. Gaboelakoery 2003: Salmon, Ari (Anyuik), Arbaili, Yasir, Mamud, Masmur, Surya, Yos.

- b. Keluarga Besar Asrama Putra Riau (Aspura) Yogyakarta: Bang Adi, Bang Anton, Bang Wely, Bang Jali, Bang Hey, Fliq, Salman, Fenno, Efri, Isem, Siran, Acha, Asrul, Yadi, (Kuansing Community), Miller( terima kasih bantuannya), Dewat, Ivan, Adi, Raja, Rendi, Robbye, Gusti Randa, Wali, Iwal, Ivan Duri, Rizki, Naldi, Ayang Petak (Perawang) kalian semua teman-temanku yang baik.
  - c. Keluarga Besar Asrama Putri Riau (Aspuri) Yogyakarta, Kak Devi (terima kasih atas semuanya), Icha, Yossi, Titin, Rina, angkatan April 2008 Tarye, Lilik, Aris, Ryan, Zahara, Eka, Erin.
  - d. Keluarga Besar Ikatan Pelajar Riau Yogyakarta Komisariat Siak, Ari(Pak Cik), Imam, Ais, Ade, Dodi, dll.
  - e. Teman-teman kampusku, Eqi, Anto, Andes, Agus Jambi, Ronie, (Riau Community) Ucox, (kapan kita maen futsall lagi) Adi, Andi, Febri, Sulaiman, Rudi dan semua Angkatan 2004.
  - f. Teman-teman KKNku : Vivi, Devi, Nana, Anda, Eka, Taufik, Andri, Nizar, Hendri, kapan kita kumpul lagi.
  - g. Mas Romie, (terima kasih boleh hutang mie ayamnya).
15. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu menyusun skripsi ini.

Semoga segala bantuan yang diberikan mendapat imbalan dari Allah SWT, Amin. Tak lupa penulis memohon maaf apabila selama melaksanakan penyusunan skripsi ini terdapat kekhilafan dan kesalahan, oleh karena itu,

penulis mengharapkan saran serta kritik yang membangun. Akhirnya harapan penulis semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua pihak terutama bagi perkembangan ilmu pengetahuan hukum pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta.

Yogyakarta, Januari 2009

Penyusun

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	vii
ABSTRAK.....	ix
BAB I. LATAR BELAKANG PEMILIHAN KASUS.....	1
BAB II. KASUS POSISI.....	7
BAB III. MASALAH HUKUM.....	8
BAB IV. RINGKASAN PUTUSAN.....	9
BAB V. PERTIMBANGAN HUKUM	
A. Kedudukan Hukum Adat di dalam Undang-Undang Pokok Agraria.....	10
B. Jual Beli Tanah.....	11
1. Jual Beli Menurut UUPA.....	14
2. Jual Beli Menurut Hukum Barat.....	18
3. Jual Beli Menurut Hukum Adat.....	20
BAB VI. ANALISIS.....	
A. Penyebab Terjadinya Akta Jual Beli Ganda.....	27
B. Proses Penyelesaian Terhadap Akta Jual Beli Ganda.....	29
C. Kedudukan Akta Jual Beli Ganda.....	35

D. Perlindungan Akta Jual Beli Ganda.....	38
E. Keabsahan Akta Jual Beli Ganda.....	43
<b>BAB VIII.        KESIMPULAN</b>	
A. Kesimpulan .....	46
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>49</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>51</b>