

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP  
SENGKETA WARISAN  
(studi kasus di Kabupaten Bonebolango)**

**SKRIPSI**

*Diajukan Guna Memenuhi sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian  
sarjana (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Negeri Gorontalo*

**Oleh**

**MELISA JULIANTI.PRATIWI GOBEL**

**NIM: 271411142**



**JURUSAN ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO  
2016**

**PERSETUJUAN PEMBIMBING**

**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP  
SENGKETA WARISAN  
(studi kasus di Kabupaten Bonebolango)**

**OLEH**

**MELISA JULIANTI.PRATIWI GOBEL**

**NIM: 271411142**

**Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji**

**Pembimbing I**

Dr. Nur M Kasim S.,Ag MH  
NIP. 19760208 200312 2 002

**Pembimbing II**

Dolot Alhasni Bakung, SH.,MH  
NIP.19850827 200912 1 005

**Mengetahui,**

**Ketua Jurusan**



Suwitno Y Imran SH.,MH  
19830622 200912 1 004

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**  
**KEKUATAN HUKUM JUAL BELI HAK ATAS TANAH TERHADAP**  
**SENGKETA WARISAN**  
**(studi kasus di Kabupaten Bonebolango)**

Oleh

**MELISA JULIANTI PRATIWI GOBEL**

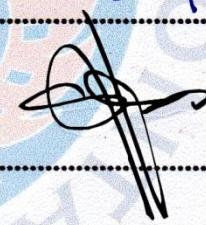
NIM: 271411142

Telah memenuhi syarat dan dipertahankan di depan dewan penguji pada :

Hari/Tanggal : Senin / 11 Januari 2016

Pukul : 09.00 WITA

Komisi Penguji

1. Nirwan Junus SH.,MH .....  
Nip.19690602 200 003 2 001 
2. Ismail Tomu SH.,MH .....  
Nip. 19770617 200912 1 003001 
3. Dr. Nur M Kasim S.Ag.,MH .....  
Nip. 1976020 200312 2 002 
4. Dolot Alhasni Bakung, SH.,MH .....  
NIP.19850827 200912 1 005 



**Moh. Rusdivanto U. Puluhulawa, SH., M.Hum**  
**NIP. 19701105 199703 1 001**

## **LEMBAR PERNYATAAN**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Melisa Julianti Pratiwi Gobel

NIM : 271411142

Jurusan : Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Angkatan : 2011/2012

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul "**Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan (studi kasus di Kabupaten Bonebolango)**" adalah benar-benar hasil karya sendiri.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi tersebut.

Gorontalo, April 2016

Yang membuat pernyataan,

~ Melisa Julianti Pratiwi Gobel

## **A B S T R A K**

**Melisa Julianti Pratiwi Gobel, 2016,** Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Waris (studi kasus di Kabupaten Bonebolango),di bawah bimbingan **Dr Nur M. Kasim S.,Ag MH** dan **Dolot Alhasni Bakung SH.,MH**

Skripsi ini membahas tentang bagaimana kekuatan hukum jual beli hak atas tanah terhadap sengketa warisan dan upaya-upaya apa saja yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa waris.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana bagaimana kekuatan hukum jual beli hak atas tanah terhadap sengketa warisan dan upaya-upaya apa yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa waris Penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, teknik pengumpulan data dengan cara observasi, telaah dokumentasi dan wawancara serta menggunakan analisis data yang bersifat deskriptif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dihasilkan simpulan. Kekuatan hukum jual beli hak atas tanah terhadap sengketa warisan sudah memiliki kekuatan hukum tetap apabila sengketa tersebut telah mendapatkan putusan dari pengadilan dan dari pihak yang bersengketa sudah tidak melakukan kasai maupun peninjauan kembali terhadap putusan pengadilan tinggi sebelumnya ke Mahkama Agung. Kedua, Upaya-upaya hukum yang dilakukan untuk menyelesaikan sengketa warisan yaitu: (1) Mengumpulkan bukti berupa dokumen asal usul dari tanah yang bersengketa, (2) Melakukan mediasi kepada para pihak yang bersengketa, (3) melakukan suatu kajian mengenai sengketa tanah warisan.

**Kata Kunci : Kekuatan Hukum, Jual Beli, Sengketa Warisan**

## **A B S T R A C T**

**Melisa Pratiwi Julianti Gobel , 2016 ,** Power of the Law of Sale and Purchase of Land Rights Dispute tehadap Waris ( a case study in the District Bonebolango ), under the guidance of **Dr. Nur M. Kasim S., Ag. MH** and **Dolot Alhasni Bakung SH., MH**

Skripsi is about how the legal power sale and purchase of land rights to an inheritance dispute and what efforts are made to resolve the dispute over inheritance.

This study aims to determine how the how the legal power sale and purchase of land rights to an inheritance dispute and what efforts are being made to resolve the dispute over inheritance This study uses empirical research, data collection techniques by observation, review of documentation and interviews as well as the use of data analysis descriptive.

Based on the results of research and discussion resulting conclusions. Legal power sale and purchase of land rights to inheritance disputes already have permanent legal force if the dispute has ruled in favor of the court and of the parties had not done lotion or reconsideration of a previous high court ruling to the Supreme Court of the Supreme. Second, the Legal actions undertaken to resolve an inheritance dispute, namely: (1) Collecting evidence of origin documents intestine from the ground to the dispute, (2) Doing mediation to the parties to the dispute, (3) conduct an assessment of the land dispute legacy.

**Key Words: The Power of Law , Purchase , Inheritance Dispute**

## MOTTO DAN PERSEMPERIAN

*Terkandang Semua Hal Yang Mungkin Nampak Terlihat Buram Ketika Kita Masih Terbelit Akan Angan-Angan.*

*#Hanya Akan Mampu Ketika Kita Merasa Bisa*

*#Keinginan Adalah Modal Yang Menjadikan Suatu Tekad Dalam Mengapai Mimpi*

*# Fringan Doa Yang Akan Selalu Menghiasi Indahnya Mensyukuri Dalam Sebuah Pencapaian*

## **PERUBAHAN BUKAN BERARTI IA YANG HANYA MENGHARAPKAN SEBUAH ANGAN TANPA TUJUAN, MELAINKAN DIA YANG SENANTIASA BERUSAHA DALAM SEBUAH TUJUAN. (Melisa)**

Sesungguhnya bersama kesukaran itu ada keringanan. Karena itu bila kau sudah selesai (mengerjakan yang lain). Dan berharaplah kepada Tuhanmu. (Q.S Al Insirah : 6-8)

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayahnya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan dan kesabaran untuk ku dalam mengerjakan skripsi ini.

Keberhasilan dari seorang anak adalah Imbas Dari doa serta dukungan orang tua, maka dari itu sebuah persembahan atas rasa cinta dan sayang kepada kedua orang tuaku yang telah melahirkan serta memberikan semua hal yang mungkin tak bisa dapat tergantikan dengan apapun kepada Ibu (Yuli Lihu) & Ayah (Alm. Hj. Husain Gobel).

*Buat Kakak-Kakakku yang masih menjadi orang tua kedua yang selalu membimbingku dalam setiap hal, Moh.Mario Gobel & Wahyu Edi Pranata Gobel.*

Cinta Kasih Keluarga Merupakan Suatu Harta Yang Paling Istimewa Dalam Sebuah Kehidupan

“Aku Sadari, Hidup Tanpa Keluarga dan Cinta bagaikan Hidup dalam tirani kehidupan”.

Special buat:  
Pradipta Nugroho,  
Intre Pida  
Nolvionita Sofyan  
Rendy Assi

Yang turut berpartisipan dalam sebuah karya kecilku.

**ALMAMATERKU TERCINTA  
TEMPATKU MENIMBA ILMU  
UNIVERSITAS NEGERI GORONTALO  
2016**

## KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan Kehadirat ALLAH SWT karena dengan berkat Rahmatdan Ridhonya sehingga penulis memperoleh kesehatan dan kesempatan untuk menyelesaikan skripsi yang berjudul “**Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Warisan (*studi kasus di Kabupaten Bonebolango*)**” Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan akademik dalam menempuh ujian sarjana (S1) pada Jurusan Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari banyak dihadapkan dengan berbagai hambatan namun berkat kesabaran dan kerja keras dari penulis dan bantuan dari Bapak/Ibu Dosen Khususnya Dosen Pembimbing serta motivasi dari Orang Tua, Keluarga dan Teman-teman sehingga skripsi ini terwujud bagaimana mestinya. Di samping itu penulis juga mendapat banyak bantuan dari berbagai pihak baik berupa moril maupun materiil oleh sebab itu sepatutnya penulis menyampaikan penghargaan dan ucapan terima kasih kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung, penulis menyampaikan terima kasih dengan rasa hormat dan tulus ikhlas kepada Ibu Dr. Nur M Kasim, S.,Ag MH sebagai Pembimbing I dan Bapak Dolot Alhasni Bakung, SH.,MH selaku Pembimbing II dan penasehat akademik (PA) yang telah meluangkan waktu, tenaga pikiran dan kasih sayang untuk memberikan bimbingan, koreksi, saran dan motivasi. Ucapan terima kasih juga penulis tujuhan kepada :

1. Bapak Dr. Syamsu Qamar Badu, M.Pd, selaku Rektor Universitas Negeri Gorontalo;
2. Bapak Dr. M. Rusdiyanto Puluhulawa, SH, MHum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo;
3. Bapak Zamroni Abdussamad, SH, MH, Ibu Lisnawaty Badu, SH.,MH, dan Bapak Wenny Adungga, SH.,MH selaku Wakil Dekan I,II, dan III Fakultas Hukum;
4. Bapak Suwitno Yutye Imran SH, MH, selaku Ketua Jurusan Ilmu Hukum;
5. Ibu Nirwan Junus, SH.,MH dan Bapak Ismail Tomu, SH.,MH selaku Dosen penguji I dan Penguji II;
6. Seluruh staf Dosen yang berada dilingkungan Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo yang telah membimbingku, mengajarkan sesuatu yang sangat berharga bagi hidupku;
7. Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Negeri Gorontalo;
8. Bapak Wibowo, SH.,MAP,.MPC selaku mantan Kepala Bidang Sengketa Badan Pertamahan Bonebolango
9. Staf Bidang Sengketa Petanahan Kanwil Pertanahan Nasional Provinsi Gorontalo
10. Bapak Zufran Amu, SH selaku Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Bonebolango
11. Bapak Roy Lolen, Selaku Kepala Bidang Sengketa Pertanahan Bonebolango;
12. Para Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo;

13. Staf kantor Pertanahan kabupaten Bonebolng khususnya pada bidang Sengketa;
  14. Sahabat-Sahabatku senasib sepenanggungan angkatan 2011-2012 : Nolvionita Sofyan, Lifyan Djailani, Erliza nabila, Rendy Assi, Jimrain ali, Iswan Suaiba, Mercy Abdullah, Roy Setiawan Talib, Lisnawati Radjulani;
  15. Adik-adikku Jurusan Ilmu Hukum Angkatan 2012/2013 dan 2013/2014.
  16. Kakak-kakaku Jurusan Ilmu Hukum Angkatan 2009/2010 dan 2010/2011
  17. Saudara-saudaraku yang selalu mendoakan serta membantuku dalam menyelesaikan studiku : Berlian Wenas, Dea wulandari, Ocha, Linda Gani, Fana Gobel, Refaldy Gobel, Aditya Gobel, Jihan Gobel.
  18. Teman-teman Para Indigo: Sri Agustina Safitri Djafar (Anggi), Fredik Awuy (Micki Mouse), Didit Moh Sofyan (Ka Wawan Arab), Nuvie Uun Adam (K'Uunshay), Wahyu, Wari.
  19. Teman-teman Paragank CX3: Tiara Anggraini, Ajir Kumis, Dea Destrianty Mozin, Nuzmerini rauf.
- Akhirnya, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan semoga Allah SWT tetap melimpahkan rahmat dan karunianya kepada kita semua. Amin.....

Gorontalo, April 2016

*Penulis*

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	i
<b>LEMBAR PENGESAHAN .....</b>	ii
<b>LEMBAR PERNYATAAN .....</b>	iii
<b>ABSTRAK .....</b>	iv
<b>ABSTRACT .....</b>	v
<b>MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....</b>	vi
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	vii
<b>DAFTAR ISI.....</b>	x
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan penelitian.....	5
D. Manfaat Penelitian .....	5
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b>	
A. Pengertian Kekuatan Hukum .....	7
B. Hakekat Jual Beli .....	9
1. Pengrtian Jual Beli .....	9
2. Syarat Jual Beli.....	10
C. Pengertian Tanah.....	12
D. Hakekat Sengketa Tanah.....	15

1.	pengertian .....	15
2.	Penyelesaian sengketa tanah .....	15
3.	Kekuatan pembuktian dalam penyelesaian sengketa .....	19
4.	Hal-hal yang menyebabkan terjadinya sengketa tanah .....	20
E.	Hakekat Hukum Waris .....	21
1.	Pengertian Hukum Waris .....	21
2.	Pengertian Pewaris .....	22
3.	Golongan Ahli Waris .....	23
4.	Harta Warisan.....	27
F.	Hakekat Perjanjian .....	28
1.	Pengertian Perjanjian .....	28
2.	Syarat Sahnya Perjanjian.....	28

### **BAB III METODE PENELITIAN**

A.	Jenis Penelitian.....	31
B.	Lokasi dan Waktu Penelitian.....	31
C.	Populasi dan Sampel .....	32
D.	Jenis dan Sumber Data .....	32
E.	Tehnik Pengumpulan Data .....	33
F.	Analisis Data .....	33

### **BAB IV PEMBAHASAN**

A.	Gambaran Umum Lokasi Penelitian .....	34
B.	Kekuatan Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Terhadap Sengketa Waris.....	38
C.	Upaya-upaya Yang Dilakukan untuk mnyelesaikan sengketa waris .....	48
1.	Mengumpulkan bukti berupa dokumen mengenai asal usul tanah sengketa .....	48

2. Melakukan upaya Mediasi .....	51
3. Melakukan suatu kaian mengenai sengketa tanah .....	53

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	59
B. Saran.....	59

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **CURICULUM VITAE**

## **LAMPIRAN**