

**AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI DENGAN OBJEK
TANAH YANG MASIH BERSTATUS PERKARA
(STUDI KASUS PUTUSAN PERKARA PERDATA
NOMOR 2370 K/Pdt/2016)**

SKRIPSI

**Oleh:
Mutia Silviana Sari
201410115140**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS ILMU HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2018**

LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI

Judul Skripsi : Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan
Jual Beli dengan Objek Tanah yang Masih
berstatus Perkara (Studi Kasus Putusan Perkara
Perdata Nomor 2370 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Mutia Silviana Sari

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115140

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum



Heru Siswanto

Heru Siswanto, SH., M.Kn.
NIP 011606046

Sugeng

Sugeng, SH., MH.
NIP 011611058

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan
Jual Beli dengan Objek Tanah yang Masih
berstatus Perkara (Studi Kasus Putusan Perkara
Perdata Nomor 2370 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Mutia Silviana Sari

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115140

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 20 Juli 2017



Pembimbing I

Pembimbing II

Heru Siswanto, SH., M.Kn.

NIP 011606046

Sugeng, SH., MH.

NIP 011611058

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan
Jual Beli dengan Objek Tanah yang masih
Berstatus Perkara (Studi Kasus Putusan Perkara
Perdata Nomor 2370 K/Pdt/2016)

Nama Mahasiswa : Mutia Silviana Sari

Nomor Pokok Mahasiswa : 201410115140

Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Ilmu Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 20 Juli 2018

Bekasi, 20 Juli 2018

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Sri Wahyuni, SH.,MH
NIP 1504117

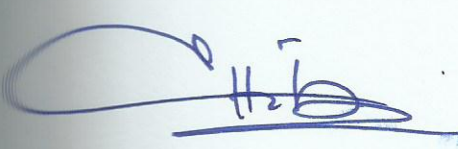
Penguji I : Dr. Amalia Syauket, SH., M. Si
NIP 1712304

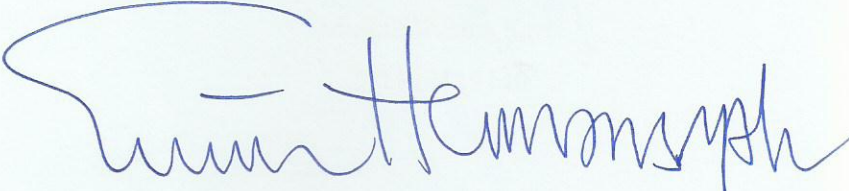
Penguji II : Gatot Efrianto, SH., MH
NIP 0704118

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Ilmu Hukum


Elfirda Ade Putri, SH., MH
NIP 011512043


Dr. H. Erwin Owan Hermansyah, SH., MH
NIP 1804338

LEMBAR PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

Skripsi yang berjudul Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Objek Tanah yang masih Berstatus Perkara (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Nomor 2370 K/Pdt/2016) ini adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis oleh orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

Apabila di kemudian hari ditemukan adanya kecurangan dalam karya ini, saya bersedia menerima sanksi dari Universitas Bhayangkara Jakarta Raya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Saya mengizinkan skripsi ini dipinjam dan digandakan melalui Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Saya memberikan izin kepada Perpustakaan Universitas Bhayangkara Jakarta Raya untuk menyimpan skripsi ini dalam bentuk digital dan mempublikasikannya melalui internet selama publikasi tersebut melalui portal Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Bekasi, 20 Juli 2018

Yang membuat pernyataan,



Mutia Silviana Sari

201410115140

ABSTRAK

Mutia Silviana Sari. 201410115140. Skripsi. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Objek Tanah yang masih Berstatus Perkara (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Nomor 2370 K/Pdt/2016).

Dalam penerapan hukum di Indonesia, membuat suatu perjanjian termasuk perjanjian jual beli harus memenuhi ketentuan yang ada di dalam Pasal 1320 KUHPerdata mengenai empat syarat sah perjanjian, angka ketiga dan keempat dalam syarat sah perjanjian tersebut terdapat syarat yang mengharuskan perjanjian memuat suatu hal tertentu dan suatu sebab halal yang bersifat objektif, apabila salah satu syarat objektif tersebut tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka, perjanjian tersebut batal demi hukum, artinya sejak semula dianggap tidak pernah ada perjanjian. Pada kenyataannya, banyak perjanjian termasuk perjanjian jual beli yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian secara keseluruhan, misalnya dalam kasus ini mengenai akta perjanjian pengikatan jual beli terhadap syarat objektif yang pada saat ini mengalami pergeseran dalam pelaksanaannya.

Kata Kunci : Akibat Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pasal 1320, 1468, dan 1469 KUHPerdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

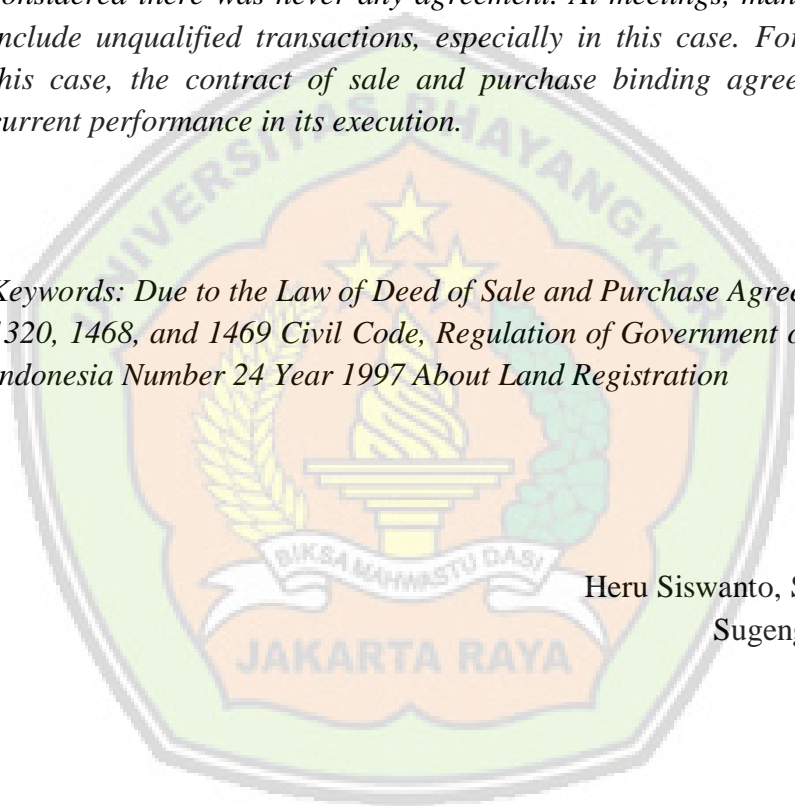
Pembimbing
Heru Siswanto, SH., M. Kn
Sugeng, SH., MH

ABSTRACT

Mutia Silviana Sari. 201410115140. Skripsi. *The Influence of Law on Sale and Purchase Agreement Agreement with Object of Land that still Case of Case (Case Destruction Number 2370 K / Pdt / 2016).*

In the application of the law in Indonesia, enter into agreements including the sale and purchase agreements contained in Article 1320 of the Civil Code in the provisions, treaties and conditions of the applicable contract law which require special agreements for objective halal requirements, one of the conditions objectives that are not fulfilled in the same time, which is applicable to the law, from the beginning it was considered there was never any agreement. At meetings, many agreements include unqualified transactions, especially in this case. For example, in this case, the contract of sale and purchase binding agreement for the current performance in its execution.

Keywords: Due to the Law of Deed of Sale and Purchase Agreement, Article 1320, 1468, and 1469 Civil Code, Regulation of Government of Republic of Indonesia Number 24 Year 1997 About Land Registration



Advisor
Heru Siswanto, SH., M. Kn
Sugeng, SH., MH

KATA PENGANTAR


Segala syukur kepada Alloh Subhanahu wa Ta'ala, karena atas kuasaNYA penulisan skripsi ini yang judul “Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Objek Tanah yang masih Berstatus Perkara (Studi Kasus Putusan Perkara Perdata Nomor 2370 K/Pdt/2016)”, dapat selesai sebagai salah satu syarat dalam meraih selar Sarjana Hukum di Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini tidak akan ada tanpa bantuan berbagai pihak:

1. Bapak Irjen Pol. (Purn) Drs. Bambang Karsono, SH., MM, Rektor Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
2. Bapak Dr. H. Erwin Owan Hermansyah Soetoto, SH, MH, Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Kedua Orang tua tercinta Ayahanda Andri Mulyadi dan Ibunda Lia Alawiyah serta adik-adikku tersayang yang selalu tiada hentinya mendoakan saya serta memberikan semangat.
Bapak Heru Siswanto, SH., M.Kn, Dosen Pembimbing I yang telah ikhlas memberikan kontribusi pemikiran dan waktunya selama ini.
Bapak Sugeng, SH., MH, selaku Pembimbing II yang juga telah ikhlas memberikan kontribusi pemikiran dan waktunya selama ini.
4. Segenap Dosen dan Sekertariat Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah berperan penting terhadap proses pembelajaran saya.
5. Rekan-rekan seperjuangan angkatan 2014, terkhusus kepada sahabat saya Windy Herpiasih dan Yuniar Prasetya Sari yang ikut serta memberikan pencerahan pemikiran kepada penulis.

Penulis selalu membuka diri atas kritik dan saran dari berbagai pihak untuk menyempurnakan skripsi ini, karena penulis sadar bahwa skripsi ini masih jauh dari sempurna dan penulis berharap semoga skripsi ini dapat bermanfaat.

Bekasi, 20 Juli 2018


Mutia Silviana Sari

DAFTAR ISI

	Halaman
COVER DALAM	i
LEMBAR PERSETUJUAN SKRIPSI	ii
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PERNYATAAN	v
ABSTRAK	vi
ABSTRACT	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	ix
MOTTO	xiv
DAFTAR SINGKATAN	xv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang Masalah	1
1.2 Identifikasi dan Perumusan Masalah	
1.2.1 Identifikasi Masalah	4
1.2.2 Perumusan Masalah.....	5
1.3 Tujuan dan Manfaat Penelitian	
1.3.1 Tujuan Penelitian	5
1.3.2 Manfaat Penelitian	5
1.4 Kerangka Teoritis, Kerangka Konseptual dan Kerangka Pemikiran	
1.4.1 Kerangka Teoritis	6

1.4.1.1 <i>Grand Theory</i>	6
1.4.1.2 <i>Middle Range Theory</i>	7
1.4.1.3 <i>Applied Theory</i>	8
1.4.2 Kerangka Konseptual	9
1.4.3 Kerangka Pemikiran	10
1.5 Metode Penelitian	10
1.5.1 Tipe dan Pendekatan Penelitian	11
1.5.2 Sumber dan Jenis Data	11
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data	12
1.5.4 Teknik Pengolahan Data dan Analisis Data	12
1.6 Sistematika Penulisan	13
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian	14
2.1.1 Pengertian Perjanjian	14
2.1.2 Asas-asas Hukum Perjanjian	15
2.1.3 Syarat-syarat sah Perjanjian	18
2.1.4 Pembatalan Perjanjian	20
2.2 Tinjauan Umum Mengenai Perjanjian Jual Beli	21
2.2.1 Pengertian Perjanjian Jual Beli	21
2.2.2 Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	22
2.2.3 Saat Terjadinya Perjanjian Jual Beli	24
2.2.4 Konsep Perjanjian Jual Beli	26
2.2.5 Tujuan Perjanjian Jual Beli	31

2.2.6 Kedudukan Hukum Benda yang Sedang Menjadi Perkara	32
2.2.7 Bentuk-bentuk Perjanjian Jual Beli	33
2.3 Tinjauan Umum Mengenai Jual Beli Tanah	34
2.3.1 Pengertian Hukum Tanah	34
2.3.2 Pengertian Pendaftaran Tanah	35
2.3.3 Sifat-sifat Jual Beli Tanah	36
2.3.4 Syarat-syarat Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah	36
2.4 Tinjauan Umum Mengenai Perbuatan Melawan Hukum.....	37
BAB III HASIL PENELITIAN	
3.1 Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Objek Tanah yang masih Berstatus Perkara	38
3.1.1 Para Pihak dalam Perkara	38
3.1.2 Kronologi Perkara	39
3.2 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 452/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim <i>juntco</i> Mahkamah Agung Nomor 2370 K/Pdt/2016 Mengenai Syarat Sah Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerduta) dalam Akta PPJB ...	44
3.2.1 Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur	44
3.2.2 Pertimbangan Hukum dan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta	55
3.2.3 Pertimbangan Hukum dan Putusan Mahkamah Agung	64
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISIS HASIL PENELITIAN	
4.1 Akibat Hukum Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Objek Tanah yang masih Berstatus Perkara	65
4.2 Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 452/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Tim <i>juntco</i> Mahkamah Agung Nomor 2370 K/Pdt/2016 Mengenai Syarat Sah Perjanjian (Pasal 1320 KUHPerduta) dalam Akta PPJB ...	81

BAB V PENUTUP

5.1 Kesimpulan93

5.2 Saran94

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS



MOTTO

“Diam dan rasakan sensasinya. Menuntut ilmu itu memerlukan usaha keras. Tangan berjuang mencatat dan otak berjuang mengingat, mata memperhatikan dan telinga mendengarkan. Memang diantara adab seorang penuntut ilmu adalah diam dan memperhatikan, karena senjatanya adalah pena dan kertas, perhatikan guru/dosenmu dan torehkan tintamu”

(Ustadz Abu Ya’la Hizbul Majid)

“Ilmu adalah bukan yang kita dapatkan tapi, apa yang kita ingat dan kita amalkan”



Skripsi ini kupersembahkan untuk kedua orang tuaku tercinta

DAFTAR SINGKATAN

Singkatan	Keterangan
KUHPer	Kitab Undang-undang Hukum Perdata
KUHPerdata	Kitab Undang-undang Hukum Perdata
BW	Burgerlijk Wetboek
UUD 1945	Undang-undang Dasar 1945
Hlm	Halaman
PN	Pengadilan Negeri
PT. DKI	Pengadilan Tinggi Daerah Khusus Ibukota Jakarta
Pdt. G	Perdata. Gugatan
MA	Mahkamah Agung
K	Kasasi
PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
AJB	Akta Jual Beli
Jkt. Tim	Jakarta Timur



DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 452/Pdt.G/2010/PN.Jkt. Tim
2. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 206/PDT/2015/PT.DKI
3. Putusan Mahkamah Agung nomor 2370 K/Pdt/2016
4. Surat Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Nomor: B/182/III/2018/FH-UBJ tertanggal 12 Maret 2018
5. Surat Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Nomor: B/252/III/2018/FH-UBJ tertanggal 20 Maret 2018
6. Surat Keterangan dari Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 032/REN.PEG/EXT/KP.02.1/4/2018 tertanggal 23 April 2018
7. Lembar Konsultasi Pembimbing Skripsi Bapak Heru Siswanto, SH,M.Kn
8. Lembar Konsultasi Pembimbing Skripsi Bapak Sugeng, SH., MH

