

**PEMBATALAN JUAL BELI TANAH
DAN BANGUNAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI**

(Studi Kasus Putusan Nomor: 571/Pdt/2017/PT.BDG)

SKRIPSI

**Teti Haryati
201610115061**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BHAYANGKARA JAKARTA RAYA
2020**

LEMBARAN PERSETUJUAN PEMBIMBING SKRIPSI

Judul Skripsi : Pembatalan Jual Beli Tanah dan Bangunan
Dalam Perjanjian Pengikatan Jual (Studi Kasus
Putusan Nomor: 571/Pdt/2017/PT.BDG)

Nama Mahasiswa : Teti Haryati

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115061

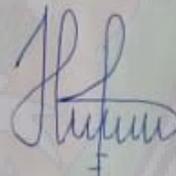
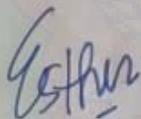
Program Studi/Fakultas : Ilmu Hukum/Hukum

Bekasi, 24 Juli 2020

Menyetujui

Pembimbing I

Pembimbing II



Esther Masri, S.H., M.Kn.

Hirwansyah, S.H., M.H., M.Kn.

NIDN : 0312017904

NIDN : 0324028602

LEMBAR PENGESAHAN

Judul Skripsi : Pembatalan Jual Beli Tanah Dan
Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan
Jual Beli (Studi Kasus Nomor:
571/Pdt/2017/PT.BDG

Nama Mahasiswa : Teti Haryati

Nomor Pokok Mahasiswa : 201610115061

Program Studi / Fakultas : Ilmu Hukum / Hukum

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : 24 Juli 2020

Bekasi, 24 Juli 2020

MENGESAHKAN,

Ketua Penguji : Yulianto Syahyu, SH.,MH.
NIDN 0328106604

Penguji I : Oti Handayani, SE.,SH.,MH
NIDN 0314077404

Penguji II : Sugeng, SH.,MH
NIDN 0304027301

MENGETAHUI,

Ketua Program Studi
Ilmu Hukum

Dekan
Fakultas Hukum

Jantarda Mauli Hutagalung, SH, S.Pd, MH
NIDN. 0308018202

Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM
NIDN. 0312117102

LEMBAR PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Teti Haryati
NPM : 2016105061
Tempat Tanggal Lahir : Sukabumi, 14 Nopember 1982
Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul "*Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG)*" adalah benar-benar merupakan asli karya saya sendiri dan tidak mengandung materi yang ditulis orang lain kecuali pengutipan sebagai referensi yang sumbernya telah dituliskan secara jelas sesuai dengan kaidah penulisan karya ilmiah.

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

Bekasi, 24 Juli 2020

Yang membuat pernyataan,



Teti Haryati

**PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA
ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademika Universitas Bhayangkara Jakarta Raya, saya yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Teti Haryati
NPM : 2016105061
Tempat Tanggal Lahir : Sukabumi, 14 Nopember 1982
Program Studi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Jenis Karya : SKRIPSI

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Bhayangkara Jakarta Raya Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif (*Non Eksklusive Royalti-Free Rights*) atas karya ilmiah saya yang berjudul : **PEMBATALAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Nomor 571/Pdt/2017/PT. BDG)** beserta perangkat yang ada (bila diperlukan). Dengan hak bebas royalti non-eksklusif ini, Universitas Bhayangkara Jakarta Raya berhak menyimpan, mengalih media/formatkan, menampilkan/mempublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis tanpa perlu meminta izin saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik hak cipta.

Segala bentuk tuntutan hukum yang timbul atas pelanggaran hak cipta dalam karya ilmiah ini menjadi tanggung jawab saya pribadi.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Bekasi, 24 Juli 2020

Yang membuat pernyataan



Teti Haryati

ABSTRAK

Teti Haryati. 201610115061. *Pembatalan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG*

Perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah sering kali mengalami hambatan dalam praktiknya. Permasalahan terkait dengan perjanjian tersebut dapat mengakibatkan perjanjian dibatalkan. pembatalan perjanjian tentunya mengakibatkan kerugian bagi para pihak sehingga perlu adanya suatu perlindungan akibat pembatalan perjanjian tersebut. Dalam Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG, tergugat tidak melunasi harga tanah sampai waktu yang diperjanjikan, dan tergugat tidak beritikad baik untuk melunasi pembayaran jual beli tanah tersebut.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah metode penelitian yang mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan undang-undang, penelitian dalam skripsi ini bersifat deskriptif analisis. Penelitian bersifat deskriptif merupakan suatu penelitian yang menggambarkan, menelaah, menjelaskan, dan menganalisis peraturan hukum.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa Putusan Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG, hakim menggunakan Pasal 1450 KUHPerdara dalam memutuskan gugatan tersebut, yang dalam amar putusannya menyebutkan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 10, tanggal 21 Nopember 2014, yang dibuat dihadapan Gustian Rahmawati, SH.,M.Kn, selaku Notaris di Kota Depok adalah batal demi hukum

Kata Kunci : Pembatalan Perjanjian, Hak Milik, Atas Tanah

ABSTRACT

Teti Haryati. 201610115061. *Cancellation of the sale and purchase of land buildings in the contract of purchase and purchase agreement (case study of decision number 571/Pdt/2017/PT.BDG)*

The agreement on binding sale and purchase of land often experiences in practice. Issues related to the agreement can result in the agreement being canceled. Cancellation of the agreement certainly causes losses to the parties so that there needs to be a protection due to the cancellation of the agreement. In the decision number 571/Pdt/2017/PT.BDG, the defendant did not pay the land price until the agreed time, and the defendant did not have a good intention to pay off the land sale and purchase payment.

The method in this research is normative juridical, normative juridical research is a research method that refers to legal norms contained in legislation, the analysis in this research is descriptive analysis. Descriptive analysis is a study that describes, examines, explains, and analyzes the rule of law.

Based on the results of the study it can be concluded that the decision number 571/Pdt/2017/PT.BDG, the judge used article 1450 of the civil code in deciding the lawsuit, which in his ruling stated the binding deed of buying and selling land number 10, deed 21 November 2014 which is made in front of Gustiah Rahmawati, SH.,M.Kn, as a notary in the city of Depok is null and void

Keywords: *cancellation of agreement, ownership, over land*

KATA PENGANTAR

Tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu berada di tangan-Nya, sehingga tidak ada setetes embun pun dan segelintir jiwa manusia yang lepas dari ketentuan dan ketetapan-Nya. Alhamdulillah atas izin dan ridha-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi dengan judul **PEMBATALAN JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Kasus Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG)**, penyusunan skripsi ini dilakukan sebagai salah satu syarat untuk dapat memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari sempurna, hal ini disadari karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi penulis khususnya dan bagi pihak lain pada umumnya. Dalam penyusunan skripsi ini, penulis banyak mendapat pelajaran, dukungan motivasi, bantuan berupa bimbingan yang sangat berharga dari berbagai pihak mulai dari pelaksanaan hingga penyusunan laporan skripsi ini

Tentunya skripsi ini tidak dapat diselesaikan tanpa adanya bimbingan, bantuan, dukungan serta do'a dari berbagai pihak. Oleh karenanya pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada :

1. Dr. Drs. Bambang Karsono., SH., MM selaku Rektor Universitas Bhayangkara.
2. Ibu Dr. Ika Dewi Sartika Saimima, SH, MH, MM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
3. Bapak Jantarda Mauli Hutagalung, SH, S.Pd, MH selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya.
4. Ibu Esther Masri, SH., M.Kn, selaku Dosen Pembimbing I (pembimbing materi). Penulis sangat berterima kasih atas kesempatan yang telah diberikan oleh beliau sehingga penulis dapat menerima bimbingan, arahan

serta ilmu-ilmu lainnya berkaitan dengan materi atau metode penulisan. Banyak diantaranya yang bahkan tidak penulis dapatkan selama proses perkuliahan khususnya yang berkaitan dengan Metode Penelitian Hukum. Pesan yang selalu penulis ingat dari beliau, bahwa kesuksesan tidak lahir dari proses yang mudah dan singkat.

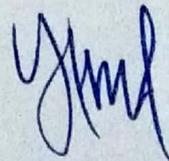
5. Bapak Hirwansyah, SH.,MH.,M.Kn, selaku Dosen Pembimbing II (pembimbing teknis). Penulis menyampaikan rasa terima kasih yang sebanyak-banyaknya kepada beliau yang telah memberikan arahan, masukan dan koreksi mengenai tata cara pengetikan, cara penulisan dan penggunaan atau pemilihan bahasa yang baik dan tepat serta hal-hal penting lainnya berkaitan dengan tehnik penulisan. Beliau selalu memberikan semangat dan meyakinkan penulis bahwa penulis mampu menyelesaikan skripsi ini.
6. Bapak Syaifudin Har, SH, terima kasih selalu mengingatkan penulis untuk bersabar dan mengingatkan dalam hal kebaikan.
7. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah memberikan banyak ilmu dan motivasi kepada penulis selama masa perkuliahan
8. Bapak dan Ibu Sekretariat Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya yang telah membantu menangani segala hal yang berkaitan dengan administrasi perkuliahan.
9. Kedua Orang Tua penulis Ibu Eem yang selalu mendo'akan, memberi dukungan dan semangat kepada penulis, sejak awal perkuliahan sampai dengan detik ini. Tanpa mama mustahil bagi penulis dapat berada dititik sekarang. dan Bapak Alm. Sarip Muchtar yang memberi dukungan baik moril maupun materiil selama hidup penulis
10. Ibu Dra Ana Maria Evyta Purwani Setianingsih yang selalu memberikan do'a dan menyemangati penulis agar dapat menyelesaikan skripsi dan selalu menghiburku.
11. Bapak Farouk, SH, yang selalu memberikan dukungan yang luar biasa kepada penulis, selalu sabar dan setia menemani dalam setiap keadaan, tak

pernah lelah menyemangati dan mengingatkan agar penulis tetap menjaga kesehatan selama menyusun skripsi.

12. Nenek Penulis Alm Iyon, terimakasih telah merawat selama hidup penulis.
13. Kakak dan Adik Kandung yang penulis sayangi, Nandi Munandar, Reynita Aprilia Muchtar, Rustandi, Yeni Rismawati yang selalu memberi dukungan satu sama lain.
14. Om Sani Nurodin, yang selalu memberi dukungan dan mengajarkan agar tidak pernah menyerah dalam situasi kondisi apapun.
15. Teman-teman seperjuangan di Fakultas Hukum Bhayangkara Jakarta Raya, Khususnya team KKM, Evie Roslaeni, Melia Saraswati Dewi, Fadli Ardi Rosadi, Resti Siti Mariam, Sandi Renevo Lantang, Boy Amudi Sigalingging, Revina Anggia Jenita, Diaratna Putty Ihsani
16. Rekan-rekan seperjuangan penulis mahasiswa dan mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya khususnya sahabat-sahabat penulis di Kelas B2 Reguler Sore.
17. Bapak Hendro Priyono, SH.,M.Kn, Dzul Badri, SE.,SH.,MM.,M.Kn. selaku Notaris/PPAT, yang selalu memberi semangat dan memberikan saran untuk skripsi penulis.
18. Dewan Perwakilan Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Bhayangkara Jakarta Raya

Terakhir, penulis hendak menyapa setiap nama yang tidak dapat penulis cantumkan satu per satu, terima kasih atas doa yang senantiasa mengalir tanpa sepengetahuan penulis. Terima kasih sebanyak-banyaknya kepada orang-orang yang turut bersuka cita atas keberhasilan penulis menyelesaikan skripsi

Bekasi, 29 Juli 2020



Teti Haryati

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	I
LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
LEMBAR PERNYATAAN.....	iv
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI.....	v
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
KATA PENGANTAR.....	viii
DAFTAR ISI.....	xi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang Masalah	1
1.2. Identifikasi Masalah	7
1.3. Rumusan Masalah	8
1.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian	8
1.4.1. Tujuan Penelitian	8
1.4.2. Manfaat Penelitian	8
1.5. Kerangka Teoritis , Kerangka Konseptual, Kerangka Pemikiran ...	9
1.5.1. Kerangka Teoritis	9
1.5.2. Kerangka Konseptual	11
1.5.3. Kerangka Pemikiran	14
1.6. Sistematika Penulisan	15

BAB II TINJAUAN PUSTAKA	17
2.1. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian	17
2.1.1. Pengertian Perjanjian	17
2.1.2. Lahirnya Perjanjian	18
2.1.3. Jenis-Jenis Perjanjian	21
2.1.4. Syarat Sahnya Suatu Perjanjian	22
2.1.5. Asas-Asas Perjanjian	26
2.1.6. Hak dan Kewajiban Para Pihak Dalam Perjanjian	30
2.1.7. Hapusnya Perjanjian dan Berakhirnya Perikatan	32
2.1.8. Keadaan Memaksa	33
2.2. Tinjauan Umum Pengikatan Jual Beli	36
2.2.1. Jual Beli	36
2.2.2. Pengertian dan Unsur-unsur Dalam Pengikatan Jual Beli	38
2.2.3. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	40
2.2.4. Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	41
2.2.5. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli	41
2.2.6. Kedudukan Penjual Serta Calon Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli	42
 BAB III METODE PENELITIAN	 45
3.1. Metode Penelitian	45
3.2. Metode Pendekatan	45
3.3. Jenis Penelitian	46
3.4. Metode Pengumpulan Data	46

3.5. Teknik Pengolahan dan Analisa Data	47
BAB IV PEMBAHASAN DAN ANALISA HASIL PENELITIAN.....	48
4.1. Posisi Kasus	48
4.1.1. Posisi Kasus Nomor 571/Pdt/2017/PT.BDG	48
4.1.2. Posisi Kasus Nomor 190/PDT/2018/PT.BDG	46
4.2. Pertimbangan Hukum	47
4.2.1. Pertimbangan Hukum	
Perkara Nomor 571/PDT/2017/PT.BDG	50
4.2.2. Pertimbangan Hukum	
Perkara Nomor 190/PDT/2018/PT.BDG	51
4.3. Pembahasan	
4.3.1. Apa hukum pembatalan jual beli tanah dan bangunan dalam perjanjian pengikatan jual beli	55
4.3.2. Bagaimana hakim memutus sengketa pembatalan jual beli tanah dan bangunan dalm perjanjian pengikatan jual beli	70
BAB V PENUTUP	74
5.1. Simpulan	74
5.2. Saran	74
DAFTAR PUSTAKA	76
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	79
LAMPIRAN-LAMPIRAN	80

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTO

*“Hai orang-orang yang beriman, Jadikanlan sabar dan sholatmu
sebagai penolongmu, sesungguhnya
allah beserta orang-orang yang sabar”*

(Al-Baqarah 153)

“Sekali terjun dalam perjalanan jangan pernah mundur sebelum meraihnya, yakin usaha sampai. Karena sukses itu harus melewati banyak proses, bukan hanya menginginkan hasil akhir dan tahu beres tapi harus selalu keep on progres. Meskipun kenyataannya banyak hambatan dan kamu pun sering dibuat stres percayalah tidak ada jalan lain untuk meraih sukses selain melewati yang namanya proses”

PERSEMBAHAN

Skrripsi ini penulis dedikasikan kepada ibu dan farouk tercinta, Ketulusannya dari hati atas doa yang tak pernah putus, semangat Yang tak ternilai, Serta orang-orang terdekat yang tersayang