



**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH
TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI
TANPA PERSETUJUAN HARGA DAN TUJUAN
(Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl)**

PENULISAN HUKUM

Diajukan untuk melengkapi tugas-tugas dan memenuhi syarat-syarat guna menyelesaikan Program Sarjana (S1) Ilmu Hukum

Oleh:

ARINTA NURVIDA RAHMADIYANI

NIM 11000117120130

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2021

HALAMAN PENGESAHAN
TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH
TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI
TANPA PERSETUJUAN HARGA DAN TUJUAN
(Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl)

Disusun oleh

Arinta Nurvida Rahmadiyahani

11000117120130

Skripsi ini telah diterima

Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Mengetahui,

Dosen Pembimbing I

Dosen Pembimbing II

Nur Adhim, S.H., M.H.

NIP. 196404201990031002

IGA Gangga Santi D, S.H., M.Kn.

NIP. 197405262006042001

Ketua Program Studi

Ilmu Hukum Universitas Diponegoro

Marjo, S.H., M.Hum

NIP. 196503181990031001

HALAMAN PENGUJIAN

**TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP
TRANSAKSI JUAL BELI TANPA PERSETUJUAN
HARGA DAN TUJUAN
(Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl)**

Dipersiapkan dan disusun

Oleh:

ARINTA NURVIDA RAHMADIYANI

NIM 11000117120130

Telah diujikan di depan Dewan Penguji pada tanggal 22 Februari 2021

**Dewan Penguji
Ketua**

Nur Adhim, S.H., M.H.

NIP. 196404201990031002

Anggota Penguji I

Anggota Penguji II

IGA Gangga Santi D, S.H., M.Kn.

NIP. 197405262006042001

Mira Novana Ardani, S.H., M.H.

NIP. 198211142015042001

Mengesahkan :

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Diponegoro**

Mengetahui

Ketua Program Studi S1 Ilmu Hukum

Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum.

NIP. 196711191993032002

Marjo, S.H., M.Hum.

NIP.196503181990031001

MOTTO

“Dunia ini ibarat bayangan. Kalau kamu berusaha menangkapnya, ia akan lari.
Tapi kalau kamu membelakanginya, ia tak punya pilihan selain mengikutimu.”

-Ibnu Qayyim Al Jauziyyah

“Do it now, sometimes later becomes never”

-Anonim

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama: Arinta Nurvida Rahmadiyani dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Skripsi ini adalah hasil karya saya sendiri. Pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik/ ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 22 Februari 2021

Yang menerangkan,

ARINTA NURVIDA RAHMADIYANI

NIM 11000117120130

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis ucapkan kehadirat Allah SWT dan salam semoga tetap terlimpahkan kepada Nabi Muhammad SAW, atas terselesaikannya penulisan skripsi dengan judul: **TINJAUAN YURIDIS PERALIHAN HAK ATAS TANAH TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANPA PERSETUJUAN HARGA DAN TUJUAN (Studi Putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl)** yang merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna mencapai gelar Sarjana Hukum.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Yos Johan Utama, S.H., M.Hum. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Ibu Prof. Dr. Retno Saraswati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Marjo, S.H., M.Hum. selaku Ketua Program Studi Program Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Nur Adhim, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus, sabar dan penuh keikhlasan memberikan bimbingan dan saran-saran terbaik kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.
5. Ibu I Gusti Ayu Gangga Santi Dewi, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembimbing yang telah bersedia dengan tulus, sabar dan penuh keikhlasan

memberikan bimbingan dan saran-saran terbaik kepada penulis dalam proses penulisan skripsi ini.

6. Ibu Mira Novana Ardani, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji yang telah dengan tulus, sabar dan penuh keikhlasan memberikan bimbingan dan saran-saran terbaik kepada penulis dalam proses penyusunan skripsi ini.
7. Ibu Angga Pandansari Purwanto, S.H selaku Jaksa Fungsional Kejaksaan Negeri Kabupaten Pekalongan yang telah dengan tulus, sabar dan penuh keikhlasan memberikan bimbingan kepada penulis dalam proses magang.
8. Bapak Suyoto, S.H selaku Advokat dan Konsultan Hukum yang berkenan untuk menjadi narasumber dan memberikan ilmu serta pencerahan kepada Penulis.
9. Ibu Setyaningsih, S.H selaku Hakim di Pengadilan Negeri Pekalongan yang berkenan untuk menjadi Narasumber dan memberikan ilmu serta pencerahan kepada Penulis.
10. Seluruh staf pengajar Program Studi Ilmu Hukum Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang.
11. Almarhum Abah, Mamah, Mbah Uti dan seluruh keluarga besar penulis yang selalu menjadi kebanggaan dan *support system* penulis.
12. Mas Pares, Haidar, Elsa, Dita yang selalu memberikan dukungan dan mendampingi penulis disaat kuliah dan penyusunan skripsi.

13. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya dalam menyelesaikan skripsi ini.

Mengingat kemampuan dan pengetahuan dari Penulis yang masih terbatas, Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih terdapat banyak kekurangan dan ketidak sempurnaan. Oleh karena itu, Penulis mengharapkan saran atau kritik yang membangun terhadap tulisan ini, guna peningkatan kemampuan Penulis di masa mendatang dan kemajuan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang hukum.

Akhirnya semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 5 Februari 2021

Penulis

Arinta Nurvida Rahmadiyani

ABSTRAK

Tanah merupakan salah satu unsur penting dalam kehidupan manusia. Selain memiliki nilai sosial, nilai budaya, tanah juga memiliki nilai ekonomis. Hak atas tanah dapat berpindah melalui beberapa perbuatan hukum, salah satunya Jual Beli. Praktek Jual Beli terkadang menimbulkan persoalan hukum, sebagai contoh dalam putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl yang mana dalam prakteknya tidak tersepakatinya harga dan tujuan.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum transaksi jual beli tanpa persetujuan harga dan tujuan terhadap objek jual beli, untuk mengetahui implikasi yuridis terkait peralihan hak atas tanah terhadap transaksi jual beli tanpa persetujuan harga dan tujuan, untuk mengetahui apakah pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan terhadap sengketa dalam putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl.

Metode yang digunakan adalah normatif empiris yaitu suatu pendekatan berdasarkan pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum secara faktual pada suatu peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan.

Hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Jual beli yang terjadi dalam putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl tidak memenuhi syarat dari perjanjian dan untuknya maka dapat dilakukan upaya pembatalan. Putusan N.O (*Niet Onvankelijke verklaard*) mengakibatkan suatu gugatan tidak ditindaklanjuti oleh hakim untuk diperiksa dan diadili sehingga tidak ada objek gugatan dalam putusan untuk dieksekusi. Pertimbangan Hakim dalam memutus perkara adalah berdasar pada hukum dan bukti-bukti formal.

Kata Kunci: Jual Beli, Hutang Piutang, Tanah, Peralihan

ABSTRACT

Land is one of the important elements in human life. Besides having social value, cultural value, land also has economic value. Land rights can be transferred through several legal actions, one of which is buying and selling. The practice of buying and selling sometimes raises legal problems, for example in the decision Number 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl, which in practice disagreements on prices and objectives.

The aims that want achieved in this research are to determine the legal consequences of buying and selling transactions without price approval and the purpose of the sale and purchase object, to find out the juridical implications related to the transfer of land rights to sale and purchase transactions without price approval and purpose, to find out what the judge's consideration in ruling on internal disputes decision Number 08 / Pdt.G / 2017 / PN.Pkl.

The method used is empirical normative, which is an approach based on the factual implementation or implementation of legal provisions on a particular legal event that occurs in society in order to achieve predetermined goals.

The results of this study can be concluded that The sale and purchase that occurred in the decision Number 08 / Pdt.G / 2017 / PN.Pkl did not meet the conditions of the agreement and for it an attempt can be made to cancel it. Decision N.O (Niet Onvankelijke verklaard) results in a lawsuit not being followed up by the judge for examination and trial so that there is no object of claim in the decision to be executed. Judges' considerations in deciding cases are based on law and formal evidence.

Keywords: Buying and Selling, Accounts Payable, Land, The Conveyance

DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN.....	i
HALAMAN PENGUJIAN	ii
MOTTO	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Sistematika Penulisan	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	11
A. Tinjauan Umum tentang Hak Milik	11
1. Pengertian Hak Milik	11
2. Subjek Hak Milik	12
3. Terjadinya Hak Milik	13
4. Hapusnya Hak Milik	13
B. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah.....	13
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	14
2. Objek Pendaftaran Tanah	18
3. Asas dalam Pendaftaran Tanah	18
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli	19
1. Pengertian Jual Beli.....	19
2. Saat Terjadinya Jual Beli.....	21
3. Syarat Sahnya Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli	24
D. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	25

1. Pengertian Perjanjian.....	25
2. Wanprestasi	27
E. Tinjauan Umum tentang Sengketa Hak Atas Tanah.....	29
1. Pengertian Sengketa Hak Atas Tanah	29
2. Sifat Sengketa Tanah.....	30
BAB III METODE PENELITIAN.....	32
A. Metode pendekatan yang digunakan.....	32
B. Spesifikasi Penelitian	32
C. Subyek Penelitian.....	33
D. Obyek Penelitian	33
E. Metode Pengumpulan Data.....	33
F. Metode analisis data.....	36
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	37
A. Intisari Kasus.....	37
B. Akibat Hukum Transaksi Jual Beli Tanpa Persetujuan Harga dan Tujuan terhadap Objek Jual Beli	38
C. Implikasi Yuridis Putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl.....	46
D. Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan terhadap Sengketa dalam Putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl	49
1. Kronologi Sengketa	49
2. Pertimbangan Hakim dalam Menjatuhkan Putusan	57
BAB V PENUTUP.....	70
A. Kesimpulan	70
B. Saran.....	71
DAFTAR PUSTAKA	73
LAMPIRAN.....	78
Lampiran 1: Nota Dinas Dosen Pembimbing.....	78
Lampiran 2: Surat Permohonan Riset Penelitian	80
Lampiran 3: Surat Jawaban atas Permohonan Riset	82
Lampiran 4: Transkrip Wawancara	83
Lampiran 5: Dokumentasi	87
Lampiran 6: Putusan Nomor 08/Pdt.G/2017/PN.Pkl	88