

**TINJAUAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN
JUAL BELI DALAM PERALIHAN HAK ATAS
TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-
UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG
PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA**

Oleh :
LABIB ABDALLAH
NPM :
41151015130104

SKRIPSI

**Program Kekhususan :
Hukum Keperdataan**

**Untuk memenuhi salah satu syarat ujian
guna memperoleh gelar sarjana hukum
pada program studi hukum**



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LANGLANGBUANA
BANDUNG
2020**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Erin Herinduansyah
Nomor Pokok Mahasiswa : 41151015180237
Bentuk Penulisan : *Legal Memorandum*
Judul : PENERAPAN HUKUM TERHADAP
KELALAIAN DALAM KECELAKAAN
LALU LINTAS YANG MENYEBABKAN
SESEORANG MENINGGAL DUNIA
BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 22 TAHUN 2009 TENTANG
LALU LINTAS DAN ANGKUTAN
JALAN DIHUBUNGKAN DENGAN
SURAT EDARAN KEPALA
KEPOLISIAN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR SE/7/VII/2018 TENTANG
PENGHENTIAN PENYELIDIKAN

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tugas akhir ini adalah hasil karya cipta saya sendiri dan bukan hasil plagiat. Apabila ternyata di kemudian hari terbukti benar bahwa tugas akhir saya ini adalah hasil plagiat, maka dengan ini saya menyatakan kesanggupan bahwa saya bersedia untuk menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Demikian pernyataan keaslian tugas akhir ini saya buat dengan sebenarnya, dimana penulis dalam keadaan sadar, sehat dan tanpa tekanan dari pihak manapun juga.

Yang menyatakan,

Materai 6000

Erin Herinduansyah
NPM. 41151015180237

ABSTRAK

Perjanjian pengikatan jual beli adalah perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat hak atas tanah belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga atau pajak-pajak yang dikenakan terhadap jual beli hak atas tanah belum dapat dibayar baik oleh penjual atau pembeli. Kemudahan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli akan memunculkan permasalahan sehingga menimbulkan sengketa, permasalahan akan timbul pada saat salah satu pihak yang terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli melakukan ingkar janji (wanprestasi). Sehubungan dengan hal tersebut di atas ada beberapa permasalahan yang menarik untuk dikaji antara lain bagaimana kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli pada jual beli bertahap tanah hak milik ? dan bagaimana pengalihan hak milik atas tanah objek jual beli bertahap melalui perjanjian pengikatan jual beli ?

Pembahasan skripsi ini penulis menggunakan metode penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk mencari asas-asas dan dasar-dasar falsafah hukum positif, serta menemukan hukum secara *in-concreto*. Spesifikasi penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu tidak hanya menggambarkan permasalahan saja, melainkan juga menganalisis melalui peraturan yang berlaku dalam hukum perdata. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan serta penelitian lapangan untuk mengumpulkan data primer dan sekunder.

Hasil penelitian menyimpulkan bahwa kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli bertahap tanah hak milik dapat dikatakan kuat, karena sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPperdata, para pihak bebas membuat kontrak dan mengatur sendiri isi kontrak tersebut, sepanjang memenuhi syarat sebagai suatu kontrak, tidak dilarang oleh undang-undang sesuai dengan kebiasaan yang berlaku, dan kontrak tersebut dilaksanakan dengan itikad baik, hal tersebut sesuai dengan apa yang diamanatkan dalam Pasal 1320 KUHPperdata. Pengalihan hak milik atas tanah objek jual beli bertahap melalui perjanjian pengikatan jual beli merupakan bukti kepemilikan tanah yang paling lemah, karena secara yuridis suatu hak atas tanah dikatakan beralih kepemilikannya adalah dengan cara-cara yang menjadi syarat untuk itu. Syarat-syarat itu adalah di dalam Pasal 26 UUPA, jual beli merupakan salah satu cara untuk memindahkan hak milik dan jual beli dalam praktiknya mensyaratkan bahwa untuk dapat terjadinya perpindahan hak milik tersebut adalah dengan dibuatkannya akta jual beli oleh PPAT dan transaksi jual beli yang dilaksanakan dianggap dibayar lunas, karena akan dicantumkan sebagai klausul baku dalam akta jual beli tersebut yang dianggap sebagai kuitansi yang sah, hal ini berdasarkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

ABSTRACT

Binding agreement of sale and purchase is an agreement between the seller and the buyer before the sale and purchase is carried out because there are elements that must be fulfilled for the sale and purchase of which include a certificate of land rights not yet available because it is still in the process, or the price or tax has not yet been paid. Taxes imposed on the sale and purchase of land rights cannot be paid either by the seller or the buyer. The ease with making binding sale and purchase agreements will lead to problems that lead to disputes, problems will arise when one of the parties related to the binding sale and purchase agreement breaks a promise (default). In connection with the foregoing, there are several interesting issues to be studied, including how is the legal force of the binding purchase agreement on the gradual sale and purchase of private land? and how can the transfer of ownership rights to the object of sale and purchase in stages through a binding purchase agreement ?

The discussion of this thesis the author uses normative juridical research methods that aim to look for the principles and foundations of a positive legal philosophy, and find law in concreto. The specification of this research is analytical descriptive, which is not only describing the problem, but also analyzing through regulations that apply in civil law. Data collection techniques are done through library research and field research to collect primary and secondary data.

The results of the study concluded that the legal force of the binding agreement on the gradual sale and purchase of land rights can be said to be strong, because in accordance with the principle of freedom of contract in Article 1338 paragraph (1) of the Civil Code, the parties are free to make contracts and arrange their own contents of the contract, as long as they meet the conditions as a contract, is not prohibited by law in accordance with applicable customs, and the contract is carried out in good faith, it is in accordance with what is mandated in Article 1320 of the Civil Code. The transfer of ownership rights to the land of buying and selling objects in stages through binding agreements of sale and purchase is the weakest proof of ownership of land, because legally a right to land is said to change ownership by means of the conditions for this. These conditions are in Article 26 of the BAL, buying and selling is one way to transfer ownership and buying and selling in practice requires that the transfer of ownership rights is made by PPAT and the sale and purchase transactions carried out are considered paid in full, because it will be listed as a standard clause in the sale and purchase deed which is considered a valid receipt, this is based on Article 37 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration.

KATA PENGANTAR

Berkat rahmat Allah SWT, serta atas petunjuk dan bimbingan-Nya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana dengan membuat skripsi yang berjudul :
TINJAUAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA.

Pembuatan tugas akhir ini merupakan syarat dalam mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana, selesainya tugas akhir ini berkat bantuan dan dorongan semua pihak berupa saran-saran dan bahan masukan serta data-data yang diperlukan sehingga memberikan kelancaran bagi penulis dalam menyelesaikannya. Sehubungan dengan hal tersebut penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat Bapak H. Riyanto S Akhmadi, S.H., M.H., selaku pembimbing yang telah memberikan petunjuk dan arahan sehingga dapat terwujud tugas akhir ini, selanjutnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Dr. H. R. AR. Harry Anwar, S.H., M.H., selaku Rektor Universitas Langlangbuana.
2. Ibu Dr. Hj. Hernawati RAS S.H., M.Si., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
3. Ibu Eni Dasuki Suhardini, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Bidang Akademik Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

4. Ibu Sri Mulyati Chalil, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Bidang Administrasi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
5. Bapak Dani Durahman, S.H., M.H., selaku Wakil III Dekan Bidang Kemahasiswaan Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
6. Ibu Dini Ramdania, S.H., M.H., selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
7. Bapak Rachmat Sumarno, S.H., M.H., selaku Sekprodi Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
8. Bapak H. Riyanto S Akhmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Laboratorium Hukum di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
9. Bapak Cecep Sutrisna., S.H., M.H., selaku dosen wali.
10. Bapak dan Ibu Dosen pada Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.
11. Seluruh Staf Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Selanjutnya penulis juga mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada kedua orang tua penulis Bapak Suhardi Hadi Susanto dan Ibu Tuty Mustakim yang telah mencurahkan kasih sayang dorongan serta semangat kepada penulis untuk dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Langlangbuana.

Semoga kebaikan, bantuan dan dorongan yang diberikan mendapat imbalan dan balasan dari Allah SWT. (aamiin)

Bandung, 18 Juni 2020

Penulis

DAFTAR ISI

Halaman :

ABSTRAK.....	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI.....	iv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Identifikasi Masalah	13
C. Tujuan Penelitian.....	13
D. Kegunaan Penelitian.....	13
E. Kerangka Pemikiran	14
F. Metode Penelitian.....	19
BAB II TINJAUAN PUSTAKA MENGENAI PERJANJIAN JUAL BELI, HAK MILIK, WANPRESTASI, DAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	
A. Perjanjian Jual Beli.....	23
B. Hak Milik.....	33
C. Wanprestasi	48
D. Peralihan Hak Atas Tanah.....	56
BAB III CONTOH KASUS	
A. Contoh Kasus Jual Beli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	60
BAB IV TINJAUAN TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DIHUBUNGKAN DENGAN UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK- POKOK AGRARIA	
A. Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Pada Jual Beli Tanah Hak Milik.....	63
B. Pengalihan Hak Milik Atas Tanah Objek Jual Beli Bertahap Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli	65
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN	
A. Kesimpulan.....	70
B. Saran	71
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	
DAFTAR RIWAYAT HIDUP	