

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK DALAM PERJANJIAN
JUAL BELI TANAH YANG SERTIFIKATNYA MASIH DALAM
PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT**

SKRIPSI

Disusun dan Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas dan
Syarat-syarat Guna Mencapai Derajat Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta



Disusun oleh:

MUHAMMAD BILAL KURNIA ROMADHON

C 100 110 096

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA**

2016

PERSETUJUAN


Skripsi ini disetujui untuk dipertahankan di hadapan

Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta

Mengetahui

Pembimbing I



Darsono, S.H., M.H.

Pembimbing II



Shalman Al-Farizi. S.H., M.Kn.

PENGESAHAN

Skripsi ini telah diterima dan disahkan oleh
Dewan Penguji Skripsi Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta

Pada :

Hari : Kamis


Tanggal : 12 Mei 2016

Dewan Penguji :

Ketua : Darsono, S.H., M.H.

Sekretaris : Shalman Al-Farizi, S.H., M.Kn.

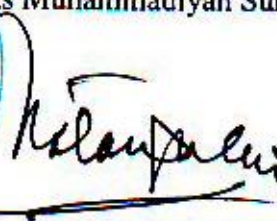
Anggota : Inayah, S.H., M.H.



Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Surakarta



Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum.

PERNYATAAN ORIGINALITAS

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Muhammad Bilal Kurnia Romadhon
NIM : C 100 110 096
Alamat : Jalan Marditomo Perum AAL No. 05 RT RW 001/002
Kelurahan Sidorejo Kidul Kecamatan Tingkir Kota Salatiga

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Karya tulis saya, skripsi ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik baik Universitas Muhammadiyah Surakarta maupun di Perguruan Tinggi lainnya.
2. Karya tulis merupakan gagasan, rumusan, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Dosen Pembimbing Skripsi.
3. Dalam karya tulis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali secara tertulis dengan jelas dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan judul buku aslinya dan dicantumkan dalam daftar pustaka.
4. Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terdapat penyimpangan dan ketidakbeneran dalam pernyataan ini, maka saya bersedia menerima sanksi akademik berupa pencabutan gelar akademik yang telah saya peroleh karena karya tulis ini, serta sanksi lainnya sesuai dengan norma yang berlaku di perguruan tinggi.

Surakarta, 12 Mei 2016



Muhammad Bilal Kurnia Romadhon
C 100 110 096

MOTTO

Tunjukkanlah kami jalan yang lurus (yaitu) jalan orang-orang yang telah Engkau anugerahkan nikmat kepada mereka, bukan (jalan) mereka yang dimurkai dan bukan (pula jalan) mereka yang sesaat.

(Q.S. Al-Fatihah : 6-7)

Jadikanlah sabar dan sholat sebagai penolongmu, dan sesungguhnya yang demikian itu sangat berat, kecuali bagi orang-orang yang kusyu'.

(Q.S. Al Baqarah : 45)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan karya sederhana ini kepada:

1. Bapak dan Ibu tercinta yang telah mencurahkan doa, kasih sayang serta perhatiannya.
2. Saudara-saudaraku dan keluarga besarku
3. Sahabat-sahabatku
4. Rekan rekan seperjuangan
5. Teman hidupku dan masa depanku
6. Almamaterku

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala rahmat dan petunjuk yang dilimpahkan kepada penulis, sehingga dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul: “Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Sertifikatnya Masih Dalam Proses Pemecahan Sertifikat”. Penulisan skripsi ini dengan maksud untuk memenuhi syarat-syarat guna meraih sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta. Dengan tersusunnya skripsi ini penulis juga menyadari dengan sepenuhnya bahwa skripsi ini tidak akan terselesaikan sendiri oleh penulis tanpa adanya bantuan serta bimbingan dari berbagai pihak. Untuk itu pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Dr. Natangsa Surbakti, S.H., M.Hum., Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah memberi izin penelitian dalam penyusunan skripsi ini.
2. Ibu Inayah, S.H, M.HUM, Kepala bidang hukum perdata yang telah memberikan pengarahannya.
3. Bapak Darsono, S.H., M.H., Dosen Pembimbing I yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan membetulkan dengan sikap sabar, sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan.
4. Bapak Shalman Al-Farizi. S.H., M.Kn., Dosen Pembimbing II yang telah meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan, dan membetulkan dengan sikap sabar, sehingga penyusunan skripsi ini dapat diselesaikan.

5. Dosen pembimbing akademik yang telah memberi dorongan, motivasi dan memberikan pengarahan kepada penulis pada waktu perkuliahan
6. Segenap Bapak-Ibu dosen Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta yang telah membimbing dan banyak memberikan ilmu dan mendidik penulis selama menempuh study ini
7. Seluruh Dosen dan karyawan-karyawati di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah
8. Seluruh pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Penulis menyadari dengan sepenuhnya bahwa skripsi ini masih banyak kekurangan serta jauh dari sempurna, karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang ada pada penulis. Oleh karena itu penulis dengan senang hati menerima kritik dan saran. Selanjutnya semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi diri penulis khususnya serta para pembaca dan bagi pengembangan ilmu pada umumnya. Amin.

Surakarta, 12 Mei 2016


Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN	iv
MOTTO	v
PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
ABSTRAK	xi
ABSTRACT	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Pemikiran	8
F. Metode Penelitian	10
G. Sistematika Skripsi.	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	18
1. Pengertian Perjanjian	18
2. Asas-Asas Perjanjian	20
3. Syarat-Syarat Sahnya Perjanjian.....	23
4. Unsur-Unsur Perjanjian	27
5. Berakhirnya Perjanjian	28
B. Tinjauan tentang Perjanjian Jual Beli Tanah	31
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli Tanah	31
2. Prosedur Perjanjian Jual Beli Tanah.....	33
3. Hubungan Hukum antara Penjual dan Pembeli Setelah Perjanjian Jual Beli Tanah	39
4. Akibat Hukum Setelah Perjanjian Jual Beli Tanah	41
C. Tinjauan tentang Sertifikat Hak Atas Tanah	43
1. Pengertian Sertifikat Hak Atas Tanah	43
2. Pemecahan Sertifikat Hak Atas Tanah	49
3. Perlindungan dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Masih Dalam Tahap Pemecahan.....	52
D. Tinjauan tentang Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	54
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	54
2. Fungsi perjanjian pengikatan jual beli tanah	56
3. Isi perjanjian pengikatan jual beli tanah	57

	4. Bentuk perjanjian pengikatan jual beli tanah.....	58
BAB III	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
	A. Akibat Hukum dari Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah	62
	1. Proses Terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	62
	2. Kekuatan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Tanah	76
	3. Akibat Hukum Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli Tanah	79
	B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah.....	86
	1. Pihak-pihak yang Terlibat dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah.....	86
	2. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Pelaksanaan Pengikatan Jual Beli Tanah.....	89
BAB IV	PENUTUP	
	A. Kesimpulan	96
	B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA		

ABSTRAK

Muhammad Bilal Kurnia Romadhon. NIM C 100 110 096. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Masih dalam Proses Pemecahan Sertifikat (Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo). Fakultas Hukum. Universitas Muhammadiyah Surakarta. 2016.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisa akibat hukum dari pembatalan akta pengikatan jual beli tanah serta perlindungan hukum bagi para pihak dalam pelaksanaan pengikatan jual beli tanah. Penelitian ini termasuk jenis penelitian hukum normatif. Penelitian dilaksanakan di Kantor Notaris/PPAT wilayah Kabupaten Sukoharjo. Sumber data menggunakan data sekunder. Teknik analisis data menggunakan analisis kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: *Pertama*, perjanjian pengikatan jual beli tanah dibuat dalam bentuk akta notaris yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan hukum kuat, sehingga apabila pihak pembeli membatalkan perjanjian pengikatan jual beli tanah, maka akibat hukumnya adalah pengendaan denda dan perjanjian dianggap berakhir; *Kedua*, sebagai sebuah perjanjian maka perjanjian pengikatan jual beli tanah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Oleh karena itu apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam perjanjian pengikatan jual beli misalnya apabila pembeli tidak memenuhi pembayaran sebagaimana telah dimintakan dan disepakati maka perjanjian pengikatan jual beli hak milik atas tanah dianggap batal dan biasanya pihak penjual tidak akan mengembalikan uang yang telah dibayarkan.

Kata Kunci: *perjanjian pengikatan jual beli tanah, akibat hukum pembatalan, perlindungan hukum bagi penjual dan pembeli*

ABSTRACT

Muhammad Bilal Kurnia Romadhon. NIM C 100 110 096. Legal Protection for the Parties in the Sale and Purchase Agreement Soils The certificate is still in the process of solving Certificate (A Case Study in Sukoharjo). Faculty of Law. Muhammadiyah University of Surakarta. 2016.

The purpose of this study is to analyze the legal consequences of the cancellation of the deed of binding sale and purchase of land and legal protection for the parties in the implementation of the binding sale and purchase of land. This research includes normative legal research. Research conducted at the office of Notary / PPAT Sukoharjo district. Source data using secondary data. Data were analyzed using qualitative analysis. The results showed that: First, the agreement binding sale and purchase of land was made in the form of a notarial deed which is an authentic act and have the force of law is strong, so that if the buyer to cancel the binding agreement of sale and purchase of land, the legal consequences are pengendaan fines and agreements considered to have ended; Second, as a treaty binding the land purchase agreement valid as law for those who make it. Therefore, if one of the parties in default in the binding sale and purchase agreement for example, if the buyer does not meet the payment, as has been requested and agreed to the binding agreement of sale and purchase rights to land are considered null and usually the seller will not returns the money already paid.

Keywords: binding agreement of sale and purchase of land, the legal effect of cancellation, legal protection for seller and buyer